

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

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

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
8. Erste Rangstelle (§ 10 ErbbauRG)	113	23
a) Normzweck	113	23
b) Grundsatz	116	24
c) Zeitpunkt	131	28
d) Sonderfälle	133	28
aa) Rangrücktritt kraft Gesetzes	133	28
bb) Verfügungsbeeinträchtigungen	135	28
cc) Vorkaufsrecht	138	29
dd) Subjektiv-dingliche Rechte für den jeweiligen Erbbauberechtigten	141	29
ee) Landesrecht	143	30
e) Verletzung des § 10 ErbbauRG	144	30
V. Vertraglicher Inhalt	146	31
1. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG)	152	32
a) Errichtung des Bauwerks	153	32
b) Instandhaltung des Bauwerks	156	33
c) Verwendung des Bauwerks	159	33
2. Versicherung des Bauwerks und sein Wiederaufbau im Falle der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG)	179	37
a) Versicherung	180	37
b) Wiederaufbau	183	38
3. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG)	186	38
4. Heimfall	196	40
a) Zweck	196	40
b) Begriff	197	40
c) Heimfallgründe	203	42
d) Ausübung	207	44
e) Wirkungen	220	47
aa) Vergütung (§ 32 ErbbauRG)	220	47
bb) Belastungen des Erbbaurechts (§ 33 ErbbauRG)	233	50
5. Vertragsstrafe (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG)	242	51
6. Vorrecht auf Erneuerung (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)	254	53
7. Verkaufsverpflichtung des Eigentümers (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG)	258	54
8. Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten	270	57
9. Verfügungsbeschränkungen (§§ 5–8 ErbbauRG)	289	60
a) Normzweck	289	60

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG)	294	61
c) Belastungen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG)	301	63
d) Erweiternde Inhaltsänderung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 ErbbauRG)	308	65
e) Erteilung der Zustimmung	315	66
f) Wirkungen	324	68
aa) Schwebende Unwirksamkeit (§ 6 Abs. 1 ErbbauRG)	324	68
bb) Unzulässiger Heimfallgrund (§ 6 Abs. 2 ErbbauRG)	329	69
g) Anspruch auf Erteilung der Zustimmung (§ 7 ErbbauRG)	332	70
aa) Veräußerung (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG)	333	70
bb) Belastung (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG)	356	74
cc) Ersetzung der Zustimmung (§ 7 Abs. 3 ErbbauRG)	366	76
VI. Begründung	377	79
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft	377	79
2. Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materiellrechtliche Entstehungsvoraussetzungen)	378	79
a) Einigung	378	79
b) Grundbucheintragung	394	83
aa) Grundstücksgrundbuch	394	83
bb) Erbbaugrundbuch	396	83
3. Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	401	84
VII. Erbbauzins	402	85
1. Entgelt in wiederkehrenden Leistungen	402	85
2. Reallast	404	85
3. Subjektiv-dingliches Recht	414	87
4. Wertgesicherte Höhe	419	87
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte	419	87
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 bis 15.6.1998 eingetragene Erbbaurechte	429	89
aa) Bestimmbarkeit	430	90
bb) Dingliche Wertsicherung	432	90
(1) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses	433	90
(2) Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses	434	91
(3) Zustimmung der dinglich Berechtigten	441	92

	Rn.	Seite
c) Rechtslage für ab 16.6.1998 eingetragene Erbbaurechte	444	93
aa) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses	448	94
bb) Dingliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses?	454	96
cc) Zustimmung der dinglich Berechtigten	461	98
dd) Schuldrechtliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses	470	101
d) Anpassungsvereinbarung	473	102
aa) Anpassungsanlass	475	102
bb) Anpassungshöhe	483	104
cc) Änderung des Verbraucherpreisindex	487	105
e) Wohnerbbaurecht (§ 9a Abs. 1, 2 Erbbaurechtsgesetz)	495	107
aa) Wohnzwecke	496	107
bb) Unbilliges Erhöhungsverlangen	501	108
cc) Zeitgrenze	516	111
f) Preisklauselverbot	521	111
aa) Gleitklausel	524	112
bb) Spannklausel	536	114
cc) Leistungsvorbehalt	541	115
g) Fehlende bzw. ungenügende Wertsicherung	547	116
5. Zwangsvollstreckung aus dem Erbbauzins	563	121
6. Zwangsversteigerung des Erbbaurechts	571	122
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte	572	122
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 eingetragene Erbbaurechte	576	123
VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht	598	129
1. Belastung	598	129
a) Materiellrechtliche Voraussetzungen	598	129
b) Formellrechtliche Voraussetzungen	601	129
c) Einzelfälle	605	129
aa) Hypotheken (§§ 1113 ff. BGB) und Grundschulden (§§ 1191 ff. BGB)	606	129
bb) Reallasten (§§ 1105 ff. BGB)	607	130
cc) Vorkaufsrechte (§§ 1094 ff. BGB)	608	130
dd) Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)	609	130
ee) Erbbaurecht	610	130
ff) Dauerwohnrecht (§ 42 Abs. 1 WEG)	611	130
gg) Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB)	612	130
hh) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)	620	132

	Rn.	Seite
2. Übertragung	621	132
a) Schuldrechtliches Grundgeschäft	621	132
b) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen)	623	132
c) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	629	133
3. Inhaltsänderung	636	135
a) Begriff	636	135
b) Schuldrechtliches Grundgeschäft	638	136
c) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen)	642	137
d) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	649	137
4. Teilung	655	138
a) Zulässigkeit	656	138
b) Voraussetzungen	661	139
aa) Materiellrechtlich	661	139
bb) Formellrechtlich	677	141
(1) Grundstücksteilung	678	141
(2) Erbbaurechtsteilung	679	142
5. Vereinigung, Bestandteilszuschreibung	680	142
a) Zulässigkeit	680	142
aa) Erbbaurecht mit Erbbaurecht	680	142
bb) Erbbaurecht und Grundstück	682	142
b) Voraussetzungen	686	143
aa) Materiellrechtlich	686	143
bb) Formellrechtlich	687	143
IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück	689	145
1. Abschreibungen	689	145
2. Zuschreibungen	691	145
X. Beendigung des Erbbaurechts	697	147
1. Aufhebung	698	147
a) Voraussetzungen	698	147
aa) Schuldrechtliches Grundgeschäft	698	147
bb) Dingliches Erfüllungsgeschäft	700	147
cc) Formellrechtliche Löschungsvoraussetzungen	705	149
b) Wirkungen	706	149
2. Zeitablauf	715	153
a) Wirkungen	715	153
aa) Entschädigungsanspruch (§ 27 ErbbauRG)	717	153
bb) Grundstückshaftung für den Entschädigungs- anspruch (§ 28 ErbbauRG)	738	156

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
cc) Grundpfandrechte und Reallasten		
(§ 29 ErbbauRG)	743	157
dd) Miet- und Pachtverträge (§ 30 ErbbauRG)	748	159
b) Grundbuchberichtigung	750	159
Anhang I		161
Anhang II		171
Anhang III		175
Anhang IV		183
Anhang V		191
Anhang VI		199
Stichwortverzeichnis		207