

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V	
Literaturverzeichnis	XV	
I. Gesetzliche Grundlagen	1	1
1. §§ 1012–1017 BGB	1	1
2. Erbbaurechtsgesetz	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	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 Erbbauberechtigten	141	30
ee) Landesrecht	143	30
e) Verletzung des § 10 ErbbauRG	144	30
V. Vertraglicher Inhalt	146	33
1. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 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 der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG)	179	39
a) Versicherung	180	39
b) Wiederaufbau	183	40
3. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten 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 (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG)	258	56
8. Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten	270	59

	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 Satz 2 ErbbauRG)	308	67
e) Erteilung der Zustimmung	315	68
f) Wirkungen	324	71
aa) Schwebende Unwirksamkeit (§ 6 Abs. 1 ErbbauRG)	324	71
bb) Unzulässiger Heimfallgrund (§ 6 Abs. 2 ErbbauRG)	329	71
g) Anspruch auf Erteilung der Zustimmung (§ 7 ErbbauRG)	332	72
aa) Veräußerung (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG)	333	72
bb) Belastung (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG)	356	78
cc) Ersetzung der Zustimmung (§ 7 Abs. 3 ErbbauRG)	366	80
VI. Begründung	377	83
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft	377	83
2. Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materiell-rechtliche Entstehungsvoraussetzungen)	378	83
a) Einigung	378	83
b) Grundbucheintragung	394	87
aa) Grundstücksgrundbuch	394	87
bb) Erbbaugrundbuch	396	87
3. Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	401	88
VII. Erbbauzins	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 Erbbaurechte	419	91
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 bis 15.6.1998 eingetragene 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
VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht	598	133
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 (§§ 1090 ff. BGB)	620	136
2. Übertragung	621	136
a) Schuldrechtliches Grundgeschäft	621	136
b) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle 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 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
IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück	689	149
1. Abschreibungen	689	149
2. Zuschreibungen	691	149
X. Beendigung des Erbbaurechts	697	151
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- anspruch (§ 28 ErbbauRG)	738	163
cc) Grundpfandrechte und Reallasten (§ 29 ErbbauRG)	743	164
dd) Miet- und Pachtverträge (§ 30 ErbbauRG)	748	165
b) Grundbuchberichtigung	750	166
 XI. Wohnungs- und Teilerbaurecht	 763	 173
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, § 3 Abs. 1 WEG)	778	177
d) Zustimmungserfordernisse	782	178
e) Grundbuchmäßiger Vollzug	789	179
4. Inhalt	790	179
a) Rechtsverhältnisse zwischen Grundstückseigentümer 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- berechtigten	801	183
aa) Allgemein	801	183
bb) Sondernutzungsrechte	802	183
cc) Erbbauzins	803	184
dd) Rechtsfähiger Verband der Wohnungserbbau- berechtigten	804	184
c) Rechtsverhältnis der Wohnungserbbauberechtigten 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- 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 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 in Wohnungseigentum	848	202
Anhang I		203
Anhang II		213
Anhang III		217
Anhang IV		225
Anhang V		233
Anhang VI		241
Stichwortverzeichnis		249