

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zweiten Auflage	5
Vorwort zur ersten Auflage	7
Musterverzeichnis	19
Allgemeine Abkürzungen	21
Literaturverzeichnis	31
§ 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts	37
§ 2 Das altrechtliche Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB	43
A. Allgemeines	43
B. Beschreibung des alten Rechts.	43
C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme	45
D. Verweisung	46
E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen	46
§ 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen).	49
§ 4 Begründung eines Erbbaurechts	51
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
§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts	255
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
§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)	299
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
§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts	323
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
§ 8	Belastung eines Erbbaurechts	345
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; Eigentümergebilligung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	354
	1. Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld am Erbbaurecht	354
	2. Eigentümergebilligung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	362
G.	Exkurs: Die Ersetzung der Eigentümergebilligung 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
§ 9 Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungstfestigkeit, § 9 ErbbauRG	377
A. Allgemeines	377
B. Anpassung an Wertsicherung; Versteigerungstfestigkeit.	378
I. Nachträgliche Wertsicherung	378
II. Nachträgliche Versteigerungstfestigkeit, § 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
§ 10 Teilung eines Erbbaurechts	393
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
§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten	421
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
§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts	443
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
§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG	495
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
§ 14 Begründung eines Untererbbaurechts	567
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