

NOTARFORMULARE

HERAUSGEGEBEN VOM  
DEUTSCHEN NOTARVEREIN

# NotarFormulare Erbbaurecht

Muster – Verträge – Erläuterungen

Muster/Formulierungsbeispiele



Im folgenden Musterverzeichnis können Sie über einen Klick auf ein Muster das entsprechende Word-Dokument öffnen und nach Ihren Wünschen bearbeiten. Bitte beachten Sie die Benutzungshinweise auf der nächsten Seite.

Wilsch  
NotarFormulare Erbbaurecht  
3. Auflage 2025

Copyright 2025 by Deutscher Notarverlag, Bonn



Deutscher**Notar**Verlag

## Musterverzeichnis

### **§ 4 Begründung eines Erbbaurechts**

- 4.1 Formulierungsvorschlag Erbbaurechtsvertrag
- 4.2 Formulierungsvorschlag Gesamterbbaurechtsvertrag

### **§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts (Kaufvertrag, Überlassung)**

- 5.1 Formulierungsvorschlag Erbbaurechtskaufvertrag
- 5.2 Formulierungsvorschlag Erbbaurechtsüberlassungsvertrag
- 5.3 Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers

### **§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)**

- 6.1 Formulierungsvorschlag Inhaltsänderung eines Erbbaurechts
- 6.2 Formulierungsvorschlag: Erstreckung des Erbbaurechts auf eine weitere Fläche
- 6.3 Formulierungsvorschlag Zustimmung zur Inhaltsänderung des Erbbaurechts

### **§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts**

- 7.1 Formulierungsvorschlag Widerspruch gegen die Verlängerung eines Erbbaurechts
- 7.2 Formulierungsvorschlag Verlängerung eines Erbbaurechts

### **§ 8 Belastung eines Erbbaurechts**

- 8.1 Formulierungsvorschlag Dienstbarkeitsbestellung am Erbbaurecht
- 8.2 Formulierungsvorschlag Vorabzustimmung im Erbbaurechtsvertrag
- 8.3 Formulierungsvorschlag Grundschuldbestellung am Erbbaurecht
- 8.4 Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (ohne Rangrücktritt)
- 8.5 Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (mit Rangrücktritt)

### **§ 9 Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG**

- 9.1 Formulierungsvorschlag Anpassung Erbbauzins

### **§ 10 Teilung eines Erbbaurechts**

- 10.1 Formulierungsvorschlag Teilung eines Erbbaurechts

### **§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten**

- 11.1 Formulierungsvorschlag Vereinigung von Erbbaurechten
- 11.2 Formulierungsvorschlag Neu angelegtes Erbbaugrundbuch
- 11.3 Formulierungsvorschlag Neu angelegtes Grundstücksgrundbuch

## Musterverzeichnis

### **§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts**

- 12.1 Formulierungsvorschlag Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs, Eintragung der Entschädigungsforderung und der Pfandrechte hieran, ferner Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Erneuerungsrechts
- 12.2 Formulierungsvorschlag ersatzlose Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs (ohne Eintragung der Entschädigungsforderung und der Pfandrechte hieran, keine Vormerkung zur Sicherung des Erneuerungsrechts)
- 12.3 Formulierungsvorschlag ersatzlose Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs (Entschädigungsforderung ist als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts ausgeschlossen, ein Erneuerungsrecht ist nicht begründet)
- 12.4 Formulierungsvorschlag Zustimmung Realgläubiger zur ersatzlosen Löschung des Erbbaurechts nach Zeitablauf
- 12.5 Formulierungsvorschlag Aufhebung eines Erbbaurechts vor Zeitablauf
- 12.6 Formulierungsvorschlag unmittelbare Aufhebung eines Erbbaurechts vor Zeitablauf gegen Entschädigung, Zustimmungen statt Löschungen

### **§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG**

- 13.1 Formulierungsvorschlag Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten, §§ 30 Abs. 2, 8 WEG
- 13.2 Formulierungsvorschlag Kombination Erbbaurechtsvertrag und Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG

### **§ 14 Begründung eines Untererbbaurechts**

- 14.1 Formulierungsvorschlag Belastungsgegenstand des Untererbbaurechts
- 14.2 Formulierungsvorschlag Untererbbaurecht für mehrere Berechtigte
- 14.3 Formulierungsvorschlag Untererbbaurechtsvertrag

## Benutzungshinweise

Zur Nutzung des PDF-Musterverzeichnisses benötigen Sie einen **lokal installierten PDF-Reader**, da die Funktionalität über das reine Anzeigen einer PDF-Seite hinausgeht.

Das Musterverzeichnis gibt Ihnen einen Überblick über die enthaltenen Muster und erleichtert Ihnen den Zugang zu den Mustertexten und Formulierungsbeispielen. Beim Anklicken des gewünschten Musters in dem Musterverzeichnis öffnet sich der Text direkt in Microsoft Word oder in dem bei Ihnen eingesetzten Textverarbeitungsprogramm. Dann können Sie die Word-Datei direkt bearbeiten und unter einem neuen Dateinamen abspeichern. Bei Nutzern von Microsoft Word können Sicherheitshinweise auf dem Bildschirm erscheinen. Dort müssten Sie die Nutzung ggf. zulassen. Dies wird in den verschiedenen Wordversionen und Textverarbeitungsprogrammen unterschiedlich gehandhabt. In den einzelnen Word-Dateien sind keine Makros o.ä. eingebunden. Damit die Navigation über das PDF-Musterverzeichnis funktioniert dürfen der Ordner „Muster-Doks“ und die ursprünglich gelieferten Dateien nicht umbenannt werden. Speichern Sie die bearbeiteten Worddateien daher stets unter einem neuen Dateinamen ab.

Die in einigen Word-Mustertexten vorhandenen **Formularfelder** können Sie markieren und überschreiben. Sie können sich die Bearbeitung erleichtern, indem Sie diese Formularfelder mit dem Default-Tastaturkürzel Ihres Textbearbeitungsprogrammes ansteuern. Für Microsoft Word ist dies i.d.R. das Tastaturkürzel F11, um zum nächsten Feld zu springen und „UMSCHALT+F11“, um zum vorherigen zu springen. Diese Tastaturkürzel werden von der Arbeitsumgebung Ihres Textverarbeitungsprogramms und nicht durch die bereitgestellten Word-Muster-Dateien definiert. Daher können die Tastaturkürzel in alternativen Betriebssystemen und/oder Textbearbeitungsprogrammen (z.B. LibreOffice Writer) abweichen.

### **Bearbeiten der Muster/Formulierungsbeispiele mit einer anderen Textverarbeitung und/oder einem anderen Betriebssystem**

Wenn Sie kein Microsoft Word, sondern ein anderes Textverarbeitungsprogramm auf Ihrem Rechner installiert haben, können Sie die Dateien trotzdem aufrufen und bearbeiten. Gehen Sie dazu direkt auf das gewünschte Muster in dem abgelegten Ordner „Muster-Doks“. Über diesen Weg können Sie auch auf die Word-Dateien zugreifen, wenn Sie nicht über das mitgelieferte PDF-Musterverzeichnis navigieren möchten. Jedem Mustertext ist eine Nummer zugewiesen, die in dem Download-Symbol neben dem jeweiligen Formular/Mustertext im Buch abgedruckt ist. Über den Dateinamen (p = Paragraf und m = Muster) lässt sich die gewünschte Mustertext-Datei auffinden.

Die Muster und Formulierungsbeispiele in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt, sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierungen von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsmuster sowie der per Download bereitgestellten Daten.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.