

NOTARFORMULARE

HERAUSGEGEBEN VOM
DEUTSCHEN NOTARVEREIN



Harald Wilsch

NotarFormulare Erbbaurecht

Muster – Verträge – Erläuterungen

3. Auflage



DeutscherNotarVerlag

Harald Wilsch
NotarFormulare Erbbaurecht

NOTARFORMULARE

HERAUSGEGEBEN VOM
DEUTSCHEN NOTARVEREIN

NotarFormulare

Erbbaurecht

Muster – Verträge – Erläuterungen

3. Auflage 2025

von
Bezirksrevisor Harald Wilsch,
München



Deutscher**Notar**Verlag

Vorwort zur dritten Auflage

Das Erbbaurecht zählt zu den langfristigen und nachhaltigen Schlüsselinstrumenten einer Bodenpolitik, die zur Marktberuhigung¹ beitragen soll und der eine Renaissance attestiert wird.² Deutlich wird dies nicht nur in den Kommunen,³ die Grundstücke nicht mehr verkaufen, sondern vorrangig im Erbbaurecht vergeben,⁴ sondern auch in den Koalitionsverträgen der Landesregierungen, die das Erbbaurecht aufnehmen, um mit dem Erbbaurecht eine gemeinwohlorientierte Antwort auf soziale und ökologische Fragestellungen zu geben. Parallel dazu verfolgen Stiftungen und kirchliche Rechtsträger seit Jahrzehnten eine erfolgreiche und segensreiche Agenda der ausgewogenen Wohnraumversorgung, wobei sie auf das Erbbaurecht setzen. Von einem „Fremdkörper“⁵ kann daher nicht die Rede sein, auch nicht von „mangelnder Akzeptanz“.⁶ Das Gegenteil trifft zu, das Erbbaurecht ist integraler Bestandteil der Immobilienpraxis und erfreut sich großer Akzeptanz. Das Erbbaurecht: eine facettenreiche und mehr als einhundertjährige Erfolgsgeschichte mit einer mehr als gewissen Zukunft. Vor dem Hintergrund steigender Wohn- und Baukosten bzw. hoher Zinsbelastungen ist die Relevanz des Erbbaurechts ungebrochen. Viele Erbbaurechte laufen in den nächsten Jahren aus und stehen vor der Verlängerungsfrage,⁷ was die Grundstückseigentümer als social engineer fordert und die Notariatspraxis vor große Herausforderungen stellt. Diesen Herausforderungen soll mit der Neuauflage des Buches begegnet werden.

Die Neuauflage berücksichtigt Literatur und obergerichtliche Rechtsprechung bis zur Jahresmitte 2024. Dargestellt sind die Änderungen des neuen Vormundschafts- und Betreuungsrechts sowie die umfassenden Änderungen im Zuge der Reform des Personengesellschaftsrechts (MoPeG), zu erwähnen sind insoweit die Einführung des Gesellschaftsregisters und die Neukonzeptionierung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts. In der Neuauflage finden sich die Schlichtungsklauseln des Schlichtungs- und Schiedsgerichtshof Deutscher Notare (SGH), um „mehr Schlichtung (zu) wagen“.⁸ Darüber hinaus galt es, „green leases“ für das Erbbaurecht zu finden, Klimaschutzklauseln, die dazu dienen, die Klimaschutzziele und Reduktionsziele zu definieren, die der Grund-

1 Vgl. *Krusenotto/Pätzold*, *ErbbauZ* 2024, 9, 10.

2 Vgl. *ErbbauZ* 2024, 63 („Nachrichten rund um das Erbbaurecht“).

3 Zum Erbbaurecht als „strategische Option kommunaler Bodenpolitik“ vgl. *Krusenotto/Pätzold*, *ErbbauZ* 2024, 9. Einen „Verkaufsstopp“ kennt beispielsweise die Stadt Freiburg im Breisgau.

4 So auch die Praxis der Stadt Freiburg im Breisgau.

5 *Löhr/Braun*, *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, 6 (2), 111–136, zitiert bei *Krusenotto/Pätzold*, *ErbbauZ* 2024, 9.

6 *Krusenotto/Pätzold*, *ErbbauZ* 2024, 9.

7 Zur „unsichere(n) Anschlussituation bei Auslaufen der Erbbaurechtsverträge“ vgl. auch *Krusenotto/Pätzold*, *ErbbauZ* 2024, 9, 11.

8 Vgl. *Schmitz-Vornmoor*, *notar* 2019, 188.

stückseigentümer bei der Vergabe des Erbbaurechts verfolgt. Obgleich das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Bauwerksrecht die Notwendigkeit solcher „green building leases“ nahelegt, offeriert die aktuelle Publizistik keinerlei Regelungsvorschläge, sodass eine Lücke zu konstatieren ist. Diese Lücke soll mit der Neuauflage geschlossen werden.

Dieser Hintergrund und die positive Resonanz der beiden Voraufgaben machten eine Neuauflage notwendig. Der geneigten Leserschaft, dem Verlag und Frau Rehm, der Lektorin, sei Dank gesagt für die Möglichkeit, eine neue Auflage unterbreiten zu dürfen. Unverändert geblieben ist die Zielsetzung dieses Buches, den Leser durch alle Stadien des Erbbaurechts zu begleiten.

Die dritte Auflage widme ich erneut meiner Ehefrau Tanja und meiner Tochter Sarah Marie.

München, September 2024

Harald Wilsch, Bezirksrevisor am Grundbuchamt München

Vorwort der ersten Auflage 2016

Dass das altrechtliche Erbbaurecht das Präludium zu den Dienstbarkeitsvorschriften bildete, bedeutete keinen Zufall oder Betriebsunfall des mit meisterlicher Hand gefügten BGB. Bereits damals verfügte das Erbbaurecht über einen weiten Gestaltungsspielraum, vergleichbar mit der thematischen Vielfalt der Dienstbarkeiten. In der aktuellen Praxis reicht der Variantenreichtum von Einheimischenmodellen, betreutem Wohnen, Wärme-Contracting, industriellen Anwendungsbereichen bis hin zu Erbbaurechten, die an Kindergärten oder an Vereine vergeben werden. Ein echtes Multifunktionsrecht, überdies veräußerlich, belastbar, vererblich und einem Grundstück gleichgestellt.

Das Erbbaurecht kann auf eine zweitausendjährige Geschichte zurückblicken und auf eine gewisse Zukunft hoffen. Gewiss deshalb, weil die boden- und sozialpolitische Relevanz ungebrochen ist, fehlen deutschlandweit doch hunderttausende von Wohnungen. Die Notwendigkeit, günstigen Wohnraum zu schaffen, stellt aktuell eine der größten Herausforderungen der Politik dar. Das Thema berührt nicht nur die Kommunen, sondern betrifft alle verantwortungsbewussten Akteure, die sich in der Lage sehen, zur Problemlösung beizutragen.

Wie dieses Buch zeigen möchte, kann dieser Herausforderung auch mit dem Instrumentarium des Erbbaurechts begegnet werden. Das Erbbaurecht kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken. Was *Räfle* seiner Kommentierung des Erbbaurechts mit auf den Weg gab, sei an dieser Stelle in Erinnerung gerufen:

„Aufgabe der öffentlichen Hand muss es deshalb sein, durch vermehrte Bestellung von Erbbaurechten die wohnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen, die gerade das Erbbaurecht bietet.“¹

Räfle knüpfte damit an eine Darstellung an, die *Pesl* ein Dreivierteljahrhundert zuvor mit seiner Erbbaurechtschrift² geliefert hatte. Fast einhundert Jahre nach Inkrafttreten der Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO), nun Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG), sieht sich das Erbbaurecht im Zentrum sozial- und ordnungspolitischer Überlegungen.

Das größte Kapitel dieses Buches beschäftigt sich mit der Begründung eines Erbbaurechts – eine Konstellation, die die notarielle Praxis in den nächsten Jahren noch häufiger beschäftigen wird, vor dem Hintergrund des geschilderten Szenarios.

Erörtert werden aber auch Fragen, die sich um die Laufzeitverlängerung und die inhaltliche Modifikation des Erbbaurechts drehen, daneben die Übertragung und die Belastung eines Erbbaurechts. Eigene Kapitel beschäftigen sich mit der Anpassung des Erbbauzin-

1 *Räfle*, Erbbaurechtsverordnung, 1986, Vorwort.

2 *Pesl*, Das Erbbaurecht. Geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt, Duncker & Humblot, 1910, S. 153.

ses sowie der Teilung und der Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten. Die Beendigung eines Erbbaurechts, ausgelöst durch die rechtsgeschäftliche Aufhebung oder den Zeitablauf, gewinnt in der Praxis mehr und mehr an Bedeutung, wie auch die höchstrichterliche Rechtsprechung hierzu zeigt. Diese fand im Buch ebenso Berücksichtigung wie Rechtsprechung und Literatur bis zum November 2015.

Behandelt wird ein weites Spektrum, dargestellt werden nicht nur Vertragsmuster, sondern auch Grundbucheintragungsmuster, begleitet von Hinweisen auf Gebühren, die im Notariat und im Grundbuchamt anfallen. Ein Buch, das alle Stadien des Erbbaurechts durchlaufen möchte. Zur Seite gestellt sind Hinweise zum Wohnungserbbaurecht, historische Bezüge sollen der weiteren Erläuterung dienen.

Dank sagen möchte ich an dieser Stelle Frau Greferath-Russ vom Deutschen Notarverlag, die dieses Buch wesentlich gefördert und hochprofessionell begleitet hat.

Dieses Buch sei meiner Ehefrau Tanja und meiner Tochter Sarah Marie gewidmet.

München, März 2016

Harald Wilsch, Bezirksrevisor am Grundbuchamt München

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage	5
Vorwort der ersten Auflage 2016	7
Musterverzeichnis	19
Allgemeine Abkürzungen	21
Literaturverzeichnis	31
§ 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts	39
§ 2 Das altrechtliche Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB	45
A. Allgemeines	45
B. Beschreibung des alten Rechts	45
C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme	47
D. Verweisung	48
E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen.	48
§ 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen).	51
§ 4 Begründung eines Erbbaurechts	53
A. Gesetzlicher Inhalt, §§ 1, 10 ErbbauRG	53
I. Vererbliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	53
II. Veräußerliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	55
III. Belastungsgegenstand, § 1 Abs. 1, Abs. 3 ErbbauRG	56
IV. Berechtigter eines Erbbaurechts, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	68
V. Vertragliche Regelungen zum Bauwerk, §§ 1 Abs. 1, 12 ErbbauRG	71
VI. Beschränkung auf Gebäudeteile, § 1 Abs. 3 ErbbauRG	80
VII. Erbbaurecht und Bedingungen sowie Befristungen, § 1 Abs. 4 ErbbauRG	81
VIII. Erste Rangstelle, § 10 ErbbauRG, sowie Ausnahmen	86
B. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG	96
I. Einleitung	96
II. Vertragliche Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbauRG	97
1. Errichtung des Bauwerks	97
2. Instandhaltung des Bauwerks	102
3. Verwendung des Bauwerks	105

III. Vertragliche Bestimmungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG . . .	112
1. Versicherung des Bauwerks	112
2. Wiederaufbau des Bauwerks im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG	114
IV. Vertragliche Bestimmungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG	117
V. Vertragliche Heimfallbestimmungen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG	120
VI. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG	137
VII. Vertragliche Bestimmungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Zeitablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG	140
VIII. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, § 2 Nr. 7 ErbbauRG	142
IX. Zustimmungsvorbehalte für die Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts nach §§ 5–8 ErbbauRG	144
1. Historie	144
2. Zustimmungsvorbehalt des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts	144
3. Inhaltliche Ausgestaltung des Veräußerungs- und Belastungsvorbehaltes.	147
4. Interessenlage	149
5. Zustimmungsvorbehalt für die Veräußerung des Erbbaurechts, § 5 Abs. 1 ErbbauRG	150
6. Zustimmungsvorbehalt für die Belastung des Erbbaurechts, § 5 Abs. 2 S. 1 ErbbauRG	157
7. Zustimmungsvorbehalt für die Inhaltsänderung einer Belastung, § 5 Abs. 2 S. 2 ErbbauRG	166
C. Bestellung eines Erbbaurechts: Grundgeschäft.	167
D. Bestellung eines Erbbaurechts: dingliche Begründung.	168
E. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	169
F. Erbbauzinsreallast; wechselseitige Vorkaufsrechte	171
I. Subjektiv-dingliche Erbbauzinsreallast, § 9 ErbbauRG	171
II. Subjektiv-dingliche Vorkaufsrechte, wechselseitig	180
G. Genehmigungserfordernisse	182
I. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes	182
II. Genehmigung nach Kirchenrecht	182
III. Genehmigung nach Gemeinderecht und Baugesetzbuch	183

IV. Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts	187
V. Genehmigung nach dem GrdstVG.	189
VI. Keine Vorkaufsrechtsbescheinigung nach § 24 BauGB	189
H. Muster Erbbaurechtsvertrag und Gesamterbbaurechtsvertrag	190
I. Eintragung im Grundbuch	284
J. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	296
I. Kosten des Notariats	296
II. Kosten des Grundbuchamtes	297
§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts (Kaufvertrag, Überlassung) . .	301
A. Allgemeines	301
B. Grundgeschäft	301
C. Dingliche Übertragung und Grundbuchvollzug	303
D. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	309
E. Muster Erbbaurechtskaufvertrag; Muster Erbbaurechtsüberlassungsvertrag; Muster Zustimmung des Grundstückseigentümers	310
F. Eintragung im Grundbuch	340
G. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	342
I. Kosten des Notariats	342
II. Kosten des Grundbuchamtes	344
III. Exkurs: Geschäftswert der Übertragung eines erbaurechtsbelasteten Grundstücks	346
§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)	349
A. Allgemeines	349
I. Praktische Relevanz.	349
II. Änderungsrahmen – Anwendungsbereich der Inhaltsänderung	350
B. Grundgeschäft und notarielle Beurkundung	351
C. Dingliche Veränderung	352
D. Zustimmung Drittberechtigter.	353
E. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Grundbuchvollzug	355
F. Muster: Inhaltsänderung eines Erbbaurechts; Erstreckung eines Erbbaurechts	357
G. Eintragung im Grundbuch	371
H. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	374
I. Kosten des Notariats	374
II. Kosten des Grundbuchamtes	375
§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts	377
A. Allgemeines	377
B. Praktische Relevanz; Verlängerungsklausel; Widerspruch gegen die Verlängerung eines Erbbaurechts.	378
C. Weitere Klärung der Rechtsnatur	381

D. Grundgeschäft: notarielle Beurkundung	382
E. Dingliche Veränderung	383
F. Zustimmungen dinglich Berechtigter.	384
G. Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) und Genehmigungserfordernisse.	385
H. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	389
I. Muster: Verlängerung des Erbbaurechts sowie Neuregelung der Erbbauzinsreallast	391
J. Eintragung der Verlängerung des Erbbaurechts in den Grundbüchern	399
K. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	400
I. Kosten des Notariats	400
II. Kosten des Grundbuchamtes	401
§ 8 Belastung eines Erbbaurechts	403
A. Allgemeines und Historisches	403
B. Grundgeschäft	404
C. Dingliche Belastung	404
D. Besonderheit: Belastung mit einem Nutzungsrecht	405
I. Zulässigkeitsprämisse: Nutzungsrecht bewegt sich im Rahmen der Erbbaurechtsnutzung.	405
II. Muster	407
E. Belastung mit anderen Rechten und Beschränkungen der Zweiten Abteilung	408
F. Belastung mit einem Grundpfandrecht.	409
I. Allgemeines	409
II. Belastungsvorbehalt nach § 5 ErbbauRG	410
III. Road map der möglichen Vorabzustimmung im Erbbaurechtsvertrag.	412
IV. Muster: Finanzierungsgrundschuldbestellung am Erbbaurecht; Eigentümergebilligung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	413
1. Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld am Erbbaurecht	413
2. Eigentümergebilligung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten.	420
G. Exkurs: Die Ersetzung der Eigentümergebilligung in der Praxis, § 7 Abs. 3 ErbbauRG.	423
I. Allgemeines	423
II. Örtliche und sachliche Zuständigkeit	425
III. Antragsrecht	425
IV. Verfahren	426
V. Entscheidung durch Beschluss.	426
VI. Beschwerde gegen die gerichtliche Entscheidung	427
H. Erfordernisse im Einzelnen (Checkliste).	428

I.	Eintragung im Grundbuch	429
I.	Eintragung eines Nutzungsrechts	429
II.	Eintragung eines Grundpfandrechts	429
J.	Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	430
I.	Kosten des Notariats	430
II.	Kosten des Grundbuchamtes	432
§ 9	Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und	
	Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG	435
A.	Allgemeines	435
B.	Anpassung an Wertsicherung; Versteigerungsfestigkeit	436
I.	Nachträgliche Wertsicherung	436
II.	Nachträgliche Versteigerungsfestigkeit, § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 ErbbauRG	439
C.	Grundgeschäft	442
D.	Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	442
E.	Muster einer Urkunde	443
F.	Eintragung im Grundbuch	450
G.	Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	451
I.	Kosten des Notariats	451
II.	Kosten des Grundbuchamtes	451
§ 10	Teilung eines Erbbaurechts	453
A.	Allgemeines	453
B.	Erfordernisse im Einzelnen	453
I.	Weitere Klärung der Rechtsnatur	453
II.	Mitwirkung des Grundstückseigentümers	454
III.	Zulässigkeitsprüfung; Prämissen der Erbbaurechtsteilung	455
IV.	Zustimmung dinglich Berechtigter am Erbbaurecht	457
V.	Zustimmung dinglich Berechtigter am Grundstück	458
VI.	Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) des Finanzamtes; Teilungsgenehmigung der Gemeinde	459
VII.	Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch.	459
1.	Zulässigkeitsprüfung	460
2.	Teilung des Grundstücks	460
3.	Teilung des Erbbaurechts	461
C.	Muster (Urkundsentwurf)	461
D.	Eintragung im Grundbuch (Grundstücks- und Erbbaugrundbuch; Anlegung neuer Erbbaugrundbücher)	469
I.	Die Eintragungen im Grundstücksgrundbuch im Einzelnen	470
II.	Die Eintragungen im „alten“ Erbbaugrundbuch	473
III.	Die Anlegung neuer Erbbaugrundbücher	475

E. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	479
I. Kosten des Notariats	479
1. Gebühr.	479
2. Geschäftswert	479
II. Kosten des Grundbuchamtes	480
§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten	483
A. Allgemeines.	483
B. Grundgeschäft	486
C. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	487
I. Konkordanzprüfung	487
II. Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten	487
III. Gleichzeitige Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Grundstücken	488
D. Muster: Vereinigung von Erbbaurechten	489
E. Eintragungen im Grundbuch	498
F. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	504
I. Kosten des Notariats	504
1. Gebühren und Geschäftswerte, bezogen auf die Ziffern III–V des Musters Rdn 13	504
2. Gebühren und Geschäftswerte, bezogen auf die Ziffern VI–VII des Musters Rdn 13	504
II. Kosten des Grundbuchamtes	505
§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts	507
A. Allgemeines.	507
B. Beendigung durch Zeitablauf.	509
I. Allgemeines	509
II. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf; Grundbuchunrichtigkeiten	510
III. Dingliche Surrogation	511
IV. Eintragungsfähigkeit der Entschädigungsforderung; Pfandrechte an der Entschädigungsforderung	512
V. Berichtigungsverbund	515
VI. Eintragung des Vorrechts auf Erneuerung, § 31 ErbbauRG	517
VII. Grundgeschäft	518
VIII. Erfordernisse im Einzelnen – Checklisten für die Beendigung durch Zeitablauf.	518
IX. Muster	524
X. Grundbucheintragungen.	529
1. Grundstücksgrundbuch	529
2. Erbbaugrundbuch.	532

3. Grundbuch mit subjektiv-dinglichen Rechten zugunsten des Erbbauberechtigten	533
XI. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	534
1. Kosten des Notariats	534
2. Kosten des Grundbuchamtes	534
C. Rechtsgeschäftliche Aufhebung vor Zeitablauf	536
I. Allgemeines	536
II. Schuldrechtliches Grundgeschäft	536
III. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erbbaurechtsaufhebung.	537
IV. Zustimmung dinglich Berechtigter am Erbbaurecht	538
V. Erfordernisse im Einzelnen (Checkliste): rechtsgeschäftliche Aufhebung vor Zeitablauf.	542
VI. Muster	543
VII. Grundbucheintragungen	557
VIII. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	560
1. Kosten des Notariats	560
2. Kosten des Grundbuchamtes	561
§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG	563
A. Allgemeines	563
I. Begründungsformen; Belastungsgegenstand; Bebauung.	563
II. Definition Wohnungs- und Teilerbbaurecht, § 30 Abs. 1 WEG	566
III. Marktsituation	567
IV. Zwei Hemisphären.	568
B. Begründung durch Vorratsteilung, § 30 Abs. 2 i.V.m. § 8 WEG	571
I. Praktische Relevanz.	571
II. Form der Vorratsteilung	572
III. Zustimmung des Grundstückseigentümers?.	572
IV. Zustimmung Drittberechtigter?.	573
V. Verteilung des Erbbauzinses	574
VI. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Bescheinigungen	576
1. Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung sowie Aufteilungsplan, §§ 30 Abs. 3 S. 2, 7 Abs. 4 WEG	576
2. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, § 250 BauGB; Milieuschutzsatzung, § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB	576
3. Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion; Umlegungsgebiete; Enteignungsverfahren	581
VII. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Grundbuchvollzug	582

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.	585
IX. Eintragungen im Grundbuch	638
1. Anlegung von Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher	638
2. Schließung des Erbbaugrundbuchs	645
3. Vermerk der Aufteilung im Grundstücksgrundbuch	645
X. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	646
1. Kosten des Notariats	646
2. Kosten des Grundbuchamtes	647
§ 14 Begründung eines Untererbbaurechts.	649
A. Allgemeines.	649
B. Gesetzlicher Inhalt, §§ 1, 10 ErbbauRG	651
I. Untererbbaurecht als vererbliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	651
II. Untererbbaurecht als veräußerliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG.	651
III. Belastungsgegenstand des Untererbbaurechts, § 1 Abs. 1, Abs. 3 ErbbauRG	652
IV. Berechtigter eines Untererbbaurechts, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	654
V. Vertragliche Regelungen zum Bauwerk eines Untererbbaurechts, §§ 1 Abs. 1, 12 ErbbauRG	655
VI. Untererbbaurecht und Beschränkung auf Gebäudeteile, § 1 Abs. 3 ErbbauRG	657
VII. Untererbbaurecht und Bedingungen sowie Befristungen, § 1 Abs. 4 ErbbauRG	658
VIII. Erste Rangstelle des Untererbbaurechts, § 10 ErbbauRG, sowie Ausnahmen.	661
C. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG.	666
I. Generalprämisse: Untererbbaurecht bewegt sich im Rahmen des Obererbbaurechts	666
II. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG	667
III. Vertragliche Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks des Untererbbaurechts, § 2 Nr. 1 ErbbauRG	668
IV. Vertragliche Bestimmungen über die Versicherung des Bauwerks des Untererbbaurechts und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG	670
V. Vertragliche Bestimmungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG	671
VI. Vertragliche Heimfallbestimmungen zum Untererbbaurecht, § 2 Nr. 4 ErbbauRG	671

VII. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Untererbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG	672
VIII. Vertragliche Bestimmungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Untererbbauberechtigten auf Erneuerung des Untererbbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG.	673
IX. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Obererbbbauberechtigten, das Obererbbbaurecht an den jeweiligen Untererbbbauberechtigten zu verkaufen, § 2 Nr. 7 ErbbauRG	673
X. Vereinbarungen nach §§ 5–8 ErbbauRG: Zustimmungsvorbehalt für die Veräußerung oder Belastung des Untererbbbaurechts	673
D. Bestellung eines Untererbbbaurechts: Grundgeschäft.	678
E. Bestellung eines Untererbbbaurechts: dingliche Begründung.	678
F. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	679
G. Genehmigungserfordernisse	681
I. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes	681
II. Genehmigung nach Kirchenrecht	681
III. Genehmigung nach Gemeinderecht und Baugesetzbuch.	681
IV. Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts	685
V. Genehmigung nach dem GrdstVG.	686
H. Muster Untererbbbaurechtsvertrag.	686
I. Eintragung im Grundbuch	731
J. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes.	737
I. Kosten des Notariats	737
II. Kosten des Grundbuchamtes	739
Stichwortverzeichnis	741
Benutzerhinweise für den Download	747

Musterverzeichnis

§ 4 Begründung eines Erbbaurechts	53
4.1: Formulierungsvorschlag Erbbaurechtsvertrag	190
4.2: Formulierungsvorschlag Gesamterbbaurechtsvertrag	237
§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts (Kaufvertrag, Überlassung)	301
5.1: Formulierungsvorschlag Erbbaurechtskaufvertrag	310
5.2: Formulierungsvorschlag Erbbaurechtsüberlassungsvertrag	325
5.3: Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers	340
§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)	349
6.1: Formulierungsvorschlag Inhaltsänderung eines Erbbaurechts	357
6.2: Formulierungsvorschlag: Erstreckung des Erbbaurechts auf eine weitere Fläche	363
6.3: Formulierungsvorschlag Zustimmung zur Inhaltsänderung des Erbbaurechts	371
§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts	377
7.1: Formulierungsvorschlag Widerspruch gegen die Verlängerung eines Erbbaurechts	380
7.2: Formulierungsvorschlag Verlängerung eines Erbbaurechts	391
§ 8 Belastung eines Erbbaurechts	403
8.1: Formulierungsvorschlag Dienstbarkeitsbestellung am Erbbaurecht	407
8.2: Formulierungsvorschlag Vorabzustimmung im Erbbaurechtsvertrag	412
8.3: Formulierungsvorschlag Grundschuldbestellung am Erbbaurecht	413
8.4: Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (ohne Rangrücktritt)	420
8.5: Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (mit Rangrücktritt)	422
§ 9 Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG	435
9.1: Formulierungsvorschlag Anpassung Erbbauzins	443

§ 10 Teilung eines Erbbaurechts	453
10.1: Formulierungsvorschlag Teilung eines Erbbaurechts.	461
§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten	483
11.1: Formulierungsvorschlag Vereinigung von Erbbaurechten	489
11.2: Formulierungsvorschlag Neu angelegtes Erbbaugrundbuch	498
11.3: Formulierungsvorschlag Neu angelegtes Grundstücksgrundbuch	502
§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts	507
12.1: Formulierungsvorschlag Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs, Eintragung der Entschädigungsforderung und der Pfandrechte hieran, ferner Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Erneuerungsrechts	524
12.2: Formulierungsvorschlag ersatzlose Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs (ohne Eintragung der Entschädigungsforderung und der Pfandrechte hieran, keine Vormerkung zur Sicherung des Erneuerungsrechts)	526
12.3: Formulierungsvorschlag ersatzlose Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs (Entschädigungsforderung ist als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts ausgeschlossen, ein Erneuerungsrecht ist nicht begründet)	527
12.4: Formulierungsvorschlag Zustimmung Realgläubiger zur ersatzlosen Löschung des Erbbaurechts nach Zeitablauf	528
12.5: Formulierungsvorschlag Aufhebung eines Erbbaurechts vor Zeitablauf	543
12.6: Formulierungsvorschlag unmittelbare Aufhebung eines Erbbaurechts vor Zeitablauf gegen Entschädigung, Zustimmungen statt Löschungen	549
§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG	563
13.1: Formulierungsvorschlag Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten, §§ 30 Abs. 2, 8 WEG	585
13.2: Formulierungsvorschlag Kombination Erbbaurechtsvertrag und Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG	593
§ 14 Begründung eines Untererbbaurechts	649
14.1: Formulierungsvorschlag Belastungsgegenstand des Untererbbaurechts	653
14.2: Formulierungsvorschlag Untererbbaurecht für mehrere Berechtigte	655
14.3: Formulierungsvorschlag Untererbbaurechtsvertrag	686

Allgemeine Abkürzungen

AA	Auswärtiges Amt; andere Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
ABl	Amtsblatt
Abt.	Abteilung
a.E.	am Ende
AEntG	Arbeitnehmerentsendegesetz
AErfG	Gesetz über Arbeitnehmererfindungen
ÄndG	Änderungsgesetz
AG	Aktiengesellschaft; Amtsgericht; Arbeitgeber; Auftraggeber; Ausführungsgesetz
AGH	Anwaltsgerichtshof
AIZ	Allgemeine Immobilien-Zeitung
Alg	Arbeitslosengeld
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
AnwG	Anwaltsgericht
AnwGH	Anwaltsgerichtshof
ArbG	Arbeitsgericht
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BA	Blutalkohol, Bundesanstalt für Arbeit
BAA	Bundesausgleichsamt
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BAK	Blutalkoholkonzentration
BauGB	Baugesetzbuch
BAV	Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen, Betriebliche Altersversorgung
BayBGGA	Bayerische Geschäftsanweisung für die Behandlung der Grundbuchsachen

Allgemeine Abkürzungen

BayGO	Bayerische Gemeindeordnung
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BDH	Bundesdisziplinarhof
BDiG	Bundesdisziplinargericht
BEA-Freibetrag	Freibetrag für den Betreuungs-, Erziehungs- und Ausbildungsbedarf
BeckRS	Beck'sche Rechtssammlung
BerlVerfGH	Berliner Verfassungsgerichtshof
Beschl.	Beschluss
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BezG	Bezirksgericht
BG	Berufsgenossenschaft
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH VGrS	Bundesgerichtshof, Vereinigter Großer Senat
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BKA	Bundeskriminalamt
BKartA	Bundeskartellamt
BMA	Bundesministerium für Arbeit
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMI	Bundesministerium des Innern
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BPatG	Bundespatentgericht
BRAK	Bundesrechtsanwaltskammer
BRH	Bundesrechnungshof
BT-Drucks	Bundestags-Drucksache
BV	Betriebsvereinbarung, Bestandsverzeichnis

BVNr.	Bestandsverzeichnisnummer
BWNtZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
c.i.c.	culpa in contrahendo; Codex Iuris Canonici
CISG	Convention on Contracts for the International Sale of Goods
DA	Dienstanweisung
dB	Dezibel
DBA	Doppelbesteuerungsabkommen
DFG	Deutsche Freiwillige Gerichtsbarkeit
DGB	Deutscher Gewerkschaftsbund
DIS	Deutsche Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V.
DiszH	Disziplinarhof
DJT	Deutscher Juristentag
DNotI	Deutsches Notarinstitut
DNotZ	Deutsche Notarzeitung
DNR	Dauernutzungsrecht
DPA	Deutsches Patentamt
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
DSR	Deutscher Standardisierungsrat
DStK	Dienststrafkammer
DVEV	Deutsche Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge e.V.
DWR	Dauerwohnrecht
EAG	Europäische Atom-Gemeinschaft
EFTA	European Free Trade Association
EG	Europäische Gemeinschaft, Einführungs-gesetz
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
eGbR	eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts
EGH	Ehrengerichtshof der Rechtsanwaltskammer

Allgemeine Abkürzungen

EGKS	Europäische Gemeinschaft für Kohle und Stahl
EGKSV	Vertrag zur Gründung einer Europäischen Gemeinschaft für Kohle und Stahl
EGMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
EinigungsV	Einigungsvertrag
Einl. ALR	Einleitung zum Preußischen Allgemeinen Landrecht
EKMR	Europäische Kommission für Menschenrechte
eLP	eingetragene Lebenspartnerschaft
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention
EPA	Europäisches Patentamt
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung
ErbbauZ	Zeitschrift für Erbbaurecht
ES	Entscheidungssammlung
EuG	Europäisches Gericht Erster Instanz
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuGHMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EuGVÜ	Übereinkommen der Europäischen Gemeinschaft über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen
EUR	Euro
EV	Eidesstattliche Versicherung
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
EWGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft
EWIV	Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FG	Finanzgericht, Freiwillige Gerichtsbarkeit

FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
FlstNr.	Flurstücksnummer
FS	Festschrift
FTP	File Transfer Protocol (Dateiübertragungsprotokoll)
G	Gericht, Gesetz, Gesellschaft
GAAP	Generally Accepted Accounting Principles
GATT	General Agreement on Tariffs and Trade
GBA	Grundbuchamt
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBV	Grundbuchverfügung
GdB	Grad der Behinderung
GDV	Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.
GenStaAnw	Generalstaatsanwalt
GF	Grundfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH i. Gr.	GmbH in Gründung
GmS-OGB	Gemeinsamer Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare
GoB	Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung
GPÜ	Gemeinschaftspatentübereinkommen
GrdstVG	Grundstücksverkehrsgesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GRStS	Großer Senat in Strafsachen
GRZ	Grundflächenzahl
GRZS	Großer Senat in Zivilsachen
GS	Großer Senat, Gedächtnisschrift
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt

Allgemeine Abkürzungen

GVGA	Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher
GWG	Geldwäschegesetz
HessStGH	Hessischer Staatsgerichtshof
HReg	Handelsregister
HTML	Hypertext markup language
HZA	Handbuch zum Arbeitsrecht
IAS	International Accounting Standards
ICC	International Chamber of Commerce
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland
i.G.	in Gründung
IGH	Internationaler Gerichtshof
i.L.	in Liquidation
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
InsO	Insolvenzordnung
InsbürO	Zeitschrift für die Insolvenzpraxis
IntPatÜbk	Vertrag über die internationale Zusammenarbeit auf dem Gebiet des Patentwesens
IP	Internetprotokoll
IPR	Internationales Privatrecht
IRO	International Refugee Organization
IRPA	Internationale Strahlenschutzassoziation
JG	Jugendgericht
JurBürO	Das Juristische Büro
JurionRS	Datenbank Jurion Recht
KAUG	Konkursausfallgeld
KfH	Kammer für Handelssachen
KG	Kommanditgesellschaft; Kammergericht

KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KV GNotKG	Kostenverzeichnis zum GNotKG
LAG	Landesarbeitsgericht; Lastenausgleichsgesetz
LCIA	London Court of International Arbitration
lit.	litera (Buchstabe)
LRH	Landesrechnungshof
LSG	Landessozialgericht
LVA	Landesversicherungsanstalt
LWG	Landwirtschaftsgericht
MdE	Minderung der Erwerbsfähigkeit
MDK	Medizinischer Dienst der Krankenversicherung
MDR	Monatsschrift für deutsches Recht
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer
MiZi	Allgemeine Verfügung über Mitteilungen in Zivilsachen
MoPeG	Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts
MPU	Medizinisch-psychologische Untersuchung
NachlG	Nachlassgericht
ne.	nichtehelich
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungsreport
notar	Monatsschrift für die gesamte notarielle Praxis
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
Nr.	Nummer

Allgemeine Abkürzungen

NZI	Neue Zeitschrift für das Recht der Insolvenz und Sanierung
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OECD	Organization for Economic Cooperation and Development
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
p.a.	pro anno
pVV	positive Vertragsverletzung
RAG	Reichsarbeitsgericht
RdErl	Runderlass
Rdn	Randnummer intern
RdSchr	Rundschreiben
Red.	Redaktion
Reg.	Regierung, Register
RegEntw	Regierungsentwurf
RFH	Reichsfinanzhof
RKostO	Reichskostenordnung
Rn	Randnummer extern
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
RpflJB	Rechtspfleger-Jahrbuch
RpflStud	Rechtspfleger Studienhefte
RVA	Reichsversicherungsamt
SachenRBerG	Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet
SFR	Schweizer Franken
SG	Sozialgericht
Slg.	Sammlung
StV	Strafverteidiger

SÜ	Sicherheitsübereignung
SVS	Speditionsversicherungsschein
TARIC	Gebrauchszolltarif (Integrated tariff of the European Communities)
TRIPS-Abkommen	Übereinkommen über handelsbezogene Aspekte der Rechte des geistigen Eigentums
UB	Unbedenklichkeitsbescheinigung
UmwG	Umwandlungsgesetz
UNCITRAL	United Nations Commission on International Trade Law
Univ.	Universität
UNO	United Nations Organization
UR.	Urkundenrolle
URL	Uniform Resource Locators
URNr.	Urkundensrollennummer
Urt.	Urteil
UVZ	Urkundenverzeichnis
UVZ-Nr.	Urkundenverzeichnisnummer
VBL	Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder
VDE	Verband deutscher Elektrotechniker
VDI	Verband deutscher Ingenieure
vEK	verwendbares Eigenkapital
VEK	Vereinigung Europäischer Kunststoffverarbeiter
VGrS	Vereinigter Großer Senat
VGt	Verkehrsgerichtstag
VOBl	Verordnungsblatt
VormG	Vormundschaftsgericht
VPI	Verbraucherpreisindex

Allgemeine Abkürzungen

VVaG	Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit
VZ	Veranlagungszeitraum
WA	Warschauer Abkommen
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGV	Wohnungsgrundbuchverfügung
WM	Wertpapier-Mitteilungen
WP	Wirtschaftsprüfer
WRV	Weimarer Reichsverfassung
WTO	World Trade Organization (Welthandelsorganisation)
ZAP	Zeitschrift für die Anwaltspraxis
ZDK	Zentralverband des Deutschen Kraftfahrzeuggewerbes
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Ver- gaberecht
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsver- waltung
ZVK	Zusatzversorgungskassen

Literaturverzeichnis

Kommentare, Hand- und Lehrbücher

- Bamberger/Roth/Hau/Poseck*, BGB, Band 3: §§ 705–1017, PartGG, ProdHaftG, ErbbauRG, WEG, 5. Aufl. 2023
- Battis/Krautzberger/Löhr*, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022
- Bauer/Schaub*, GBO, 5. Aufl. 2023
- Baumann*, Tiny House: Ratgeber, 1. Aufl. 2021
- Beck'sches Formularbuch* Immobilienrecht, 4. Aufl. 2023
- Beck'sches Formularbuch* Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022
- Beck'sches Notar-Handbuch*, 8. Aufl. 2024
- Beck'scher Online Kommentar GBO*, Hügel (Hrsg.), verschiedene Editionen
- Böttcher*, Praktische Fragen des Erbbaurechts, 9. Aufl. 2020
- Böttcher/Faßbender/Waldhoff*, Erneuerbare Energien in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2014
- Demharter*, Grundbuchordnung, 33. Aufl. 2023
- Diehn/Volpert*, Praxis des Notarkostenrechts, 2. Aufl. 2018
- Erbbaurechte in deutschen Metropolen*, 2019
- Erman*, BGB, 17. Aufl. 2023
- Fackelmann*, Notarkosten nach dem neuen GNotKG, 2013
- Festschrift für Günter Brambring, 2011
- Freckmann/Frings/Grziwotz*, Das Erbbaurecht in der Finanzierungspraxis, 3. Aufl. 2018
- Gern/Brüning*, Deutsches Kommunalrecht, 4. Aufl. 2019
- Glaß/Scheidt*, Das Erbbaurecht, 1919
- Gmür/Roth*, Grundriss der deutschen Rechtsgeschichte, 12. Aufl. 2008
- Hager* (Hrsg.), Die Beendigung des Erbbaurechts, 2015
- Hedemann*, Green Leases, 1. Aufl. 2023
- Heidel/Hirte* (Hrsg.), Das neue Personengesellschaftsrecht, 1. Aufl. 2024
- Herrler/Hertel/Kessler* (Hrsg.), Aktuelles Immobilienrecht, 2023
- Hügel*, GBO, 5. Aufl. 2024

- Hügel/Scheel*, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 3. Aufl. 2011
- Ingenstau/Hustedt*, ErbbauRG, 12. Aufl. 2022
- Jennißen*, WEG, 4. Aufl. 2015
- Knothe*, Das Erbbaurecht. Eine rechtsdogmatische und rechtspolitische Untersuchung, 1987
- Korintenberg*, GNotKG, 22. Aufl. 2022
- Korintenberg*, KostO, 18. Aufl. 2010
- Kruse*, Das Erbbaurecht: seine Geschichte, juristische Natur und praktische Bedeutung, 1903
- Ländernotarkasse*, Leipziger Kostenspiegel, 4. Aufl. 2024
- Langhein*, Notarformulare Wohnungseigentumsrecht, 2014
- Lemke*, Immobilienrecht, 2. Aufl. 2016
- Limmer*, Erbbaurecht, 2001
- Meikel*, GBO, 12. Aufl. 2020
- Meikel*, GBV, 11. Aufl. 2019
- MüKo zum BGB*, 9. Aufl. 2023
- Münchener Vertragshandbuch*, 8. Aufl. 2020
- Nagel* (Hrsg.), Erbbaurechtsgesetz, 1. Aufl. 2022
- Nagel* (Hrsg.), Erbbaurechte. Eine alternative Vermögensanlage für Stiftungen, 2014
- Notarkasse München* (Hrsg.), Streifzug durch das GNotKG, 12. Aufl. 2017
- Oberneck*, Das Reichsgrundbuchrecht, 2. Aufl. 1900
- Pahlke*, GrEStG, 6. Aufl. 2018
- Pesl*, Das Erbbaurecht, Leipzig, 1910 (Reprint 2013)
- Räfle*, Erbbaurechtsverordnung, 1986
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Schreiber/Ruge*, Handbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. 2020
- Schrödter*, BauGB, 9. Aufl. 2019
- Schulze/Grziwotz/Lauda*, BGB, 5. Aufl. 2024
- Staudinger*, Kommentar zum BGB, ErbbauRG, Neubearbeitung 2021
- Vertragsformulare PREMIUM*, Stand 1.3.2024

Vogt, Das Erbbaurecht des klassischen römischen Rechts, 1950

Winkler/Schlögel, Handbuch des Erbbaurechts, 7. Aufl. 2021

Aufsätze

Amann, Erbbauzinslose kommunale Erbbaurechte infolge Ersitzung?, DNotZ 2017, 328

Becker, Das Erbbaurecht in der Insolvenz des Erbbauberechtigten – Teil 1: Grundlagen des Erbbaurechts, InsbürO 2023, 142

Bittl, Vergünstigte Erbbaurechte als kommunales Instrument der Wohnraumförderung, ErbbauZ 2024, 98

Boemke/Purrmann, Ausschluss des Entschädigungsanspruchs des Erbbauberechtigten in AGB, NJW 2010, 2983

Böhringer, Aufhebung eines Erbbaurechts und Gebäudeeigentums, Rpfleger 2019, 557

Böhringer, Verwendung eines Unschädlichkeitszeugnisses im Grundstücksverkehr in Baden-Württemberg, BWNotZ 2020, 376

Böhringer, Die neuen Sondereigentumstypen des § 3 WEG im Grundbuchverfahren, Rpfleger 2021, 393

Böttcher, Entwicklungen beim Erbbaurecht und Wohnungseigentum 2013, ZNotP 2014, 47

Böttcher, Entwicklungen beim Erbbaurecht und Wohnungseigentum 2014, ZNotP 2015, 42

Böttcher, Entwicklungen beim Erbbaurecht und Wohnungseigentum 2016, ZNotP 2017, 42

Böttcher, Entwicklungen beim Erbbaurecht und Wohnungseigentum 2019, ZNotP 2020, 200

Böttcher, Entwicklungen beim Erbbaurecht und Wohnungseigentum 2020, ZNotP 2021, 49

Böttcher, Neuere Rechtsprechung zum Erlöschen eines Erbbaurechts, RpfIStud 2023, 5

Demharter, Zur Begründung von Wohnungserbbaurechten an einem Gesamterbbaurecht, DNotZ 1986, 457

Dieckmann, Das Vorkaufsrecht der Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, ErbbauZ 2020, 173

Dieckmann, Erbbaurecht prêt-à-porter – Teil 1, Das ursprüngliche Eigentümererbbaurecht als alternatives Gestaltungsmittel bei Planung von Erbbaurechts-Wohngebieten, ErbbauZ 2021, 136

- Dieckmann*, Erbbaurecht prêt-à-porter – Teil 2, Das ursprüngliche Eigentümererbbaurecht als alternatives Gestaltungsmittel bei Planung von Erbbaurechts-Wohngebieten, *ErbbauZ* 2021, 168
- Dieckmann*, Die Schuldübernahme beim Heimfall nach § 33 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz als (verdecktes) Beleihungshindernis – Anregungen für Korrekturen, *BWNotZ* 2021, 350
- Drasdo*, Literaturübersicht zum Erbbaurecht – Januar bis Dezember 2020, *ErbbauZ* 2021, 38
- Drasdo*, Literaturübersicht zum Erbbaurecht – Januar bis Dezember 2023, *ErbbauZ* 2024, 39
- Drexler*, Baulandmobilisierungsgesetz – Das Genehmigungserfordernis des § 250 BauGB aus notarieller Sicht, *notar* 2021, 252
- Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)*, 2.7.2019
- Freckmann*, Die Finanzierung von Erbbaurechten, *ErbbauZ* 2021, 98
- Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, Ergebnisse des Wohngipfels am 21.September 2018 im Bundeskanzleramt*
- Grauel*, Teilung eines Erbbaurechts, *ZNotP* 1997, 21
- Grauel*, Verlängerung der Laufzeit eines Erbbaurechts und Aufhebung eines Erbbaurechts, *ZNotP* 1998, 456
- Grziwotz*, Löschung eines Erbbaurechts nach Zeitablauf, *MittBayNot* 2013, 517
- Grziwotz*, Erbbaurecht und Wohnungsmangel, *ErbbauZ* 2022, 126
- Grziwotz*, Praktische Probleme der Genehmigungspflichten für Teilungserklärungen und gleichgestellte Vorgänge, insbesondere nach § 250 BauGB, *ZfIR* 2023, 62
- Habel*, Rechtliche und wirtschaftliche Fragen zum Untererbbaurecht, *MittBayNot* 1998, 315
- Häublein*, Anwendung des Genehmigungsvorbehalts nach § 172 BauGB auf die Begründung von Wohnungserbbaurechten?, *ErbbauZ* 2021, 164
- Heckscher*, Grenzüberschreitende Bebauung bei Erbbaurechten – Gestaltungsmöglichkeiten für Nachbar- und Gesamterbbaurechte, *RNotZ* 2016, 1
- Heinz/Jaeger*, Das Nachbarerbbaurecht, *ZfIR* 2008, 318
- Hustedt/Hustedt*, Zur Zustimmungspflichtigkeit von Erbbauzinserhöhungen auf Grundlage von Wertsicherungsklauseln – zugleich Besprechung des Beschlusses des Oberlandesgerichts Naumburg vom 11.1.2021 – 12 Wx 72/20, *ErbbauZ* 2023, 167

- Kollmann*, Die Ausübung von Vorkaufsrechten: Fundiert prüfen – sachgerecht entscheiden, *ErbbauZ* 2021, 68
- König*, Verlängerungsmöglichkeiten beim Erbbaurecht – eine Übersicht, *MittRhNotK* 1989, 261
- Kost*, Erfahrungen und Herausforderungen in der Erbbaurechtsverwaltung evangelischer Körperschaften, *ErbbauZ* 2024, 34
- Krause*, Praktische Fragen des Erbbaurechts, *ZAP Fach 7*, 339 (Teil 1) und 359 (Teil 2)
- Krusenotto/Pätzold*, Das Erbbaurecht in der kommunalen Bodenpolitik. Zwischen Mauerblümchen und Hoffnungsträger, *ErbbauZ* 2024, 9
- Lahmann*, Zur Bilanzierung von Erbbaurechten beim Erbbauberechtigten, *ErbbauZ* 2021, 132
- Lehnert*, Über die Schwierigkeiten der Anwendung des § 14 Abs. 3 *ErbbauVO* im Falle der Anlegung von Wohnungserbbaugrundbüchern, *Justizverwaltungsblatt* 1972, 97
- Löhr*, Das kommunale Erbbaurecht als gesellschaftsrechtliches ÖPP-Modell, *ErbbauZ* 2021, 70
- Martin*, Das Wohnungswesen in der Geschichte: Der Fall des spezifischen Intellektuellen, abgedr. als Kommentar zu Friedrich Engels, *Zur Wohnungsfrage*, Neuabdruck 2015, *Haus der Kulturen der Welt*
- Matheis*, Erbbaurecht: Neue Wege für Gewerbeimmobilienentwickler, *ErbbauZ* 2021, 104
- Mayer*, Veräußerung des Erbbaurechts durch Erben: Zustimmungspflicht (§ 5 Abs. 1 *ErbbauRG*) und Vorkaufsfall (§ 463 *BGB*) bei Erbschafts- und Erbteilskauf, *ErbbauZ* 2024, 74
- Meusel*, Die Gegenleistung im Erbbaurechtsvertrag – vielfältige Möglichkeiten, *ErbbauZ* 2020, 12
- Meusel*, Neues zur Bewertung des Erbbaurechts im Gebühren- und Steuerrecht, *ErbbauZ* 2021, 34
- Meyer*, Das Erbbaurecht in der Insolvenz, *NZI* 2007, 487
- Mönig*, Grundpfeiler erbbaurechtlicher Vertragsgestaltung – Das Erfordernis der ersten Rangstelle nach § 10 *ErbbauRG*, *ErbbauZ* 2020, 5
- Mohrbutter/Mohrbutter*, Die Neuregelung des Erbbauzinses, *ZIP* 1995, 806
- Nagel*, Die Regelung des Heimfalls bei Neuabschluss eines Erbbaurechtsvertrages, *ErbbauZ* 2020, 2

- Nagel/Bohlsen*, Rangsicherung und Verstoßfolgen bei der Erstrangverpflichtung im Erbbaurecht, *ErbbauZ* 2022, 62
- Nagel/Merk/Schirmer*, Kann das Erbbaurecht auch gemeinwohlorientiert eingesetzt werden?, *ErbbauZ* 2023, 162
- Neumann*, Die Bauhandwerkersicherungshypothek an Erbbaurechten, *ZfBR* 2020, 211
- Novy-Huy*, Erbbaurechtsgrundstücke als sinnstiftende Geldanlage, *ErbbauZ* 2021, 102
- Ott*, Änderungen des Ausübungsbereichs beim bestehenden Erbbaurecht, *notar* 2014, 265
- Ott*, Das Erlöschen des Erbbaurechts, *notar* 2015, 75
- Ott*, Das Sicherungsbedürfnis von Dienstbarkeitsberechtigten bei der Bestellung eines Erbbaurechts, *DNotZ* 2015, 341
- Ott*, Die Bestimmung der voraussichtlichen Standdauer des Bauwerks im Sinne des § 27 Abs. 3 *ErbbauRG*, *ErbbauZ* 2021, 162
- Pitz*, Diskussionspunkte mit Banken bei Erbbaurechtsfinanzierungen, *ErbbauZ* 2021, 100
- Rapp*, Erbbaurecht und Dienstbarkeiten – sichere Vertragsgestaltung für Dienstbarkeitsberechtigte sowie Grundstückseigentümer, *ZfIR* 2017, 89
- Rapp*, Die Wirkungen des Heimfalls und der Beendigung des Erbbaurechts – Bewährungsprobe für den Erbbaurechtsvertrag, abgedr. in: Hager (Hrsg.), *Die Beendigung des Erbbaurechts*, *DNotRV* 2015
- Reichel*, Das Erbbaurecht in der Due Dilligence, *ZfIR* 2023, 315
- Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen, verabschiedet am 25.9.2015, Siebzigste Tagung, Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung*
- Ruff*, Bestellung von Erbbaurechten an kommunalen Wohnbaugrundstücken, *ZKF* 2010, 245
- Rutenfranz*, Inhaltsgleiche, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf dem Grundstück und dem Erbbaurecht, *DNotZ* 1965, 464
- Sauren*, Ausgewählte Rechtsprechung zum Wohnungseigentum und Erbbaurecht, *Rpfleger* 2019, 368
- Schlögel*, Einheimischenmodelle und Erbbaurecht, *ZfIR* 2016, 175
- Schmenger*, Aktuelle Rechtsfragen beim Erbbaurecht, *BWNotZ* 2006, 73
- Schmidt-Räntsch*, Erbbaurecht in der Rechtsprechung, *ZfIR* 2014, 269
- Schmitz-Vornmoor*, Mehr Schlichtung wagen! Zur Neuausrichtung des SGH, *notar* 2019, 188

- Schneider*, Aktuelle Fragen zur Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten, ZfIR 2018, 589
- Schneider*, Wohnungserbbaurechte – wie geht es am Ende in die Verlängerung?, ErbbauZ 2024, 66
- Schneider/Grau*, Eintragungshindernisse vermeiden, hier: Bestellung eines Erbbaurechts, BWNotZ 2021, 366
- Schreinert*, Aktuelles zum Erbbaurecht, notar 2019, 363
- Stahl-Sura*, Formen der Bestellung eines Erbbaurechts, DNotZ 1981, 604
- Stöber*, Die nach Inhaltsvereinbarung bestehenbleibende Erbbauzins-Reallast, Rpfleger 1996, 136
- Swars*, Datenschutz in der Erbbaurechtsverwaltung – Verarbeitung und Löschung personenbezogener Daten, ErbbauZ 2021, 66
- Swars*, Einheimischenmodelle im Erbbaurecht, ErbbauZ 2023, 98
- Tiedtke*, Geschäftswert bei Kauf eines Erbbaurechts, ZNotP 2015, 118
- Von der Lieth*, DW – Die Wohnungswirtschaft, Heft 6/2013, 78
- v. *Oefele*, Änderungen der Erbbaurechtsverordnung durch das Sachenrechtsänderungsgesetz, DNotZ 1995, 643
- Weber*, Rangvorbehalt bei der neuen Erbbauzinsreallast, Rpfleger 1998, 5
- Westermann*, Vorsorge für eine Beendigung des Erbbaurechts, in: Hager (Hrsg.), Die Beendigung des Erbbaurechts, 2015
- Wiesner/Stephan*, Wohnungserbbaurecht auf Gesamterbbaurecht, ErbbauZ 2020, 164
- Wilsch*, Die GbR im Grundbuch nach dem Mauracher Entwurf für ein Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts, ZfIR 2020, 521
- Wilsch*, Das kommunal-aufsichtsrechtliche Genehmigungserfordernis von Erbbaurechten im Grundbuchverfahren, ErbbauZ 2020, 170
- Wilsch*, Die Krux mit dem Untererbbaurecht, ErbbauZ 2021, 35
- Wilsch*, Die Verlängerung eines Erbbaurechts, ErbbauZ 2021, 9
- Wilsch*, Aktuelle Grundbuchfragen zum Aufteilungsplan und zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, ZfIR 2021, 11
- Wilsch*, Das Gesamterbbaurecht, ErbbauZ 2024, 2
- Winkler*, Das Erbbaurecht, NJW 1992, 2514
- Wobst*, Die Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA), DNotZ 2021, 582

Wolffskeel v. Reichenberg, Praxisupdate Erbbaurecht, MittBayNot 2021, 219

Wolffskeel v. Reichenberg, Praxisupdate Erbbaurecht, MittBayNot 2023, 220

Zeller/Tingelhoff, Erbbaurechte in der Doppik, ErbbauZ 2021, 130.

§ 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts

Forum Romanum vor zweitausend Jahren, Fußballstadien der *Gegenwart*: Was auf eine zweitausendjährige Geschichte¹ zurückblicken kann, nun als „sichere *Assetklasse*“² gilt, scheint ein **Rechtsinstitut mit Geschichte und Zukunft** zu sein, das der näheren Betrachtung wert ist. Dies gilt umso mehr, als in Deutschland das Erbbaurecht lange Zeit am Katzentisch Platz nehmen musste, trotz seiner originären Verbindung mit der sozialen Frage.

Die Ursprünge des Erbbaurechts reichen weit zurück in die Zeiten des **römischen Imperiums**. Zu den ältesten Erbbauten zählen die sog. Tabernen,³ eingeschossige Holzbauten, die dem Handel und Handwerk als Verkaufsbuden dienten, Laden und Wohnstätte zugleich, errichtet auf öffentlichem Grund, beispielsweise auf dem bereits erwähnten Forum Romanum, verliehen durch die das Gemeindevermögen verwaltenden Censoren⁴ und eingetragen in sog. tabulae bzw. matriculae.⁵ Händler und Handwerker konnten entweder kraft Gesetzes kein Grundeigentum erwerben, oder sahen sich außerstande, die hohen Baupreise für römischen Grund zu tragen.⁶ Begrifflich treten diese „in publico“ errichteten Tabernenbauten als „superficiaria aedes“⁷ in Erscheinung, später in der Literatur nur noch als **Superficies**,⁸ als Nutzungsrecht fremden Bodens, zuerst nur als obligatorisches Recht, dann als dingliches Recht ausgestaltet,⁹ überdies veräußerlich, vererblich¹⁰ und belastbar.¹¹ Der Superficiar hatte im Gegenzug eine jährliche Abgabe an den Eigentümer zu zahlen, eine Nutzungsgebühr (solarium, penso¹²).

Lange Zeit fiel dem alten **deutschen Recht** der Teilausstieg aus der Schicksalsgemeinschaft Grundstück/Gebäude schwer, weil es im Haus eine bewegliche Sache sah,

1 Vgl. *Pesl*, Das Erbbaurecht; *Vogt*, Das Erbbaurecht des klassischen römischen Rechts, Marburg Lahn, 1950; zur Geschichte vgl. auch Ingenstau/Hustedt/Hustedt, Einl. Rn 2; *Räffe*, Rn 3.

2 *Von der Lieth*, DW (Die Wohnungswirtschaft) 6/2013, 78.

3 Vgl. *Vogt*, S. 5, 8, die sog. Tabernenbauten, die sich teilweise auch in griechischen Städten der Frühzeit finden.

4 *Vogt*, S. 54; später dann durch die zuständigen Munizipalbeamten, *Vogt*, S. 61/62.

5 *Vogt*, S. 63; darin kann ein Impuls für die Buchung von Grundstücken in speziellen Registern gesehen werden, ein Impuls für das Grundbuchwesen.

6 *Vogt*, S. 13, 14.

7 Vgl. *Vogt*, S. 3; vgl. DNotI-Gutachten Fax-Abruf-Nr. 98606#.

8 Vgl. *Pesl*, S. 7; vgl. DNotI-Gutachten Fax-Abruf-Nr. 98606#.

9 *Pesl*, S. 8; zur Rechtsentwicklung trugen im Wesentlichen die sog. „Interdicte“ bei, mit denen der Prätor beispielsweise die Zwangsräumung der Bauten untersagte, vgl. *Vogt*, S. 43, sowie *Pesl*, S. 8.

10 *Vogt*, S. 72, zum Übergang des Rechtsverhältnisses auf den Erben, solange dieser die Nutzungsgebühr weiterzahlte.

11 *Pesl*, S. 9.

12 *Pesl*, S. 9; *Vogt*, S. 68, ebenfalls zum zahlenden Zins (solarium), ein „nicht unbedeutende(r) Aktivposten der städtischen Finanzen“, vgl. *Vogt*, S. 69.

„fahrende Habe“, nicht aber einen Bestandteil des Grundstücks.¹³ Im Mittelalter entwickelte sich ein superficies-ähnliches Rechtsinstitut, die sog. städtische Bodenleihe, die als Ursprung der englischen lease angesehen werden kann,¹⁴ ein vererbliches, allerdings nicht veräußerliches Recht an einer Baustelle.¹⁵ Mit der schleppenden Rezeption des römischen Rechts setzten sich die superficies auch im **gemeinen Recht** durch, vermischt mit Elementen der städtischen Bodenleihe. Im preußischen Recht finden sich die superficies als „Platzrecht“ wieder, im sächsischen Recht als „Bau- und Kellerrecht“,¹⁶ wenngleich nur in marginaler Zahl.¹⁷ Als paradigmatisch kann der im Jahr 1860 erstellte Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Königreich Bayern gelten.¹⁸ Das Platzrecht findet hier Erwähnung als „*höchst anomales Rechtsinstitut*“,¹⁹ dessen praktische Brauchbarkeit aber nicht in Abrede gestellt wurde. Grund ist die Verbreitung im unmittelbaren Umfeld von Kirchen oder Wallfahrtskapellen, teilweise direkt an die Kirche bzw. Kapelle gebaut und dem Verkauf von Devotionalien gewidmet,²⁰ was als Reprise der bereits erwähnten Tabernen auf dem Forum Romanum gewertet werden muss.

- 4 Dass die Vorformen des Erbaurechts, die superficies und die städtische Bodenleihe, in der **Neuzeit** an weiterer Bedeutung verloren,²¹ ist nicht nur dem individualistischen Eigentumsbegriff²² geschuldet, der mit der französischen Revolution Einzug in die Rechtsentwicklung hielt, sondern auch dem Zusammenbruch mittelalterlicher Institutionen,²³ der das Zeitalter des liberalen Rechtsstaates ab 1806 einleitete. Zu Unrecht sahen sich die Erbaurechtsvorformen als Relikte abgestempelt, als obsolet, als Echo vergangener Zeiten,²⁴ was sich erst dann wieder änderte, als die soziale Frage gegen Ende des **19. Jahrhunderts** in das allgemeine Bewusstsein drängte (zum altrechtlichen Erbaurecht, §§ 1012–1017 BGB, vgl. § 2 Rdn 2–12).

13 Vgl. *Pesl*, S. 17, der zugleich das alte Rechtssprichwort bemüht: „Alles, was die Fackel verzehrt, ist fahrende Habe.“

14 *Pesl*, S. 50, 48.

15 Vgl. *Winkler/Schlögel*, § 1 Rn 1.1.

16 Vgl. *Planck*, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz, Dritter Band, Sachenrecht, Berlin, 1906, Vierter Abschnitt, Erbaurecht, S. 347; *Pesl*, S. 34; zum allgemeinen preußischen Landrecht vgl. auch DNotf-Gutachten Fax-Abt.-Nr. 98606#.

17 *Pesl*, S. 35: „Sehr zahlreich waren in Preußen Superfiziarechte nicht.“

18 Vgl. *Pesl*, S. 35; vgl. auch Ingenstau/Hustedt/*Hustedt*, Einl. Rn 5 (nicht verzichtbar, aber auch „nicht wichtig genug, um es eingehender und gründlicher zu behandeln“).

19 *S. Pesl*, S. 35.

20 *Pesl*, S. 34.

21 Vgl. *Pesl*, S. 48; *Räffle*, Rn 3.

22 Ingenstau/Hustedt/*Hustedt*, Einl. Rn 2.

23 Vgl. *Gmür/Roth*, Rn 347 ff.

24 Vgl. die Schilderung von *Pesl*, S. 5/6: „Dem Volk selbst ist das Erbaurecht durchaus etwas Fremdes, und so ist es nicht zu verwundern, dass sich nur allmählich Leute herbeilassen, vom Erbaurechte Gebrauch zu machen.“

In diesen Zeitraum fällt die **Entwicklung von Lösungsansätzen**, mit denen die Wohnungsnot der Fabrikarbeiterheere gelöst werden sollten, beispielsweise die Gründung von Bausparkassen oder Wohnungsgenossenschaften,²⁵ daneben die Schaffung von Wohnungseigentum, orientiert am englischen System der cottages. Friedrich Engels lehnte in seiner 1872 erschienenen Schrift „Zur Wohnungsfrage“²⁶ entsprechende „bürgerliche“²⁷ Lösungsansätze ab. Ideologisch verläuft die auf praktische Sozialreformen gerichtete **Immobilisierung** breiter Volksmassen völlig konträr zu seiner auf „Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise“²⁸ gerichteten Ansicht, die auf die **Mobilisierung** setzt, die Revolutionierung des Proletariats. Dementsprechend diffamierend fiel sein Urteil aus über die „Verwandlung der Arbeiter in Kapitalisten“²⁹ die Verwandlung der Arbeiter in „gehorsame Duckmäuser“.³⁰

5

*Verschafft ihnen eigne Häuser, kettet sie wieder an die Scholle, und ihr brecht ihre Widerstandskraft gegen die Lohnherabdrückung der Fabrikanten. Der einzelne Arbeiter mag sein Häuschen gelegentlich verkaufen können, bei einem ernstlichen Strike oder einer allgemeinen Industriekrise aber würden sämtliche den betreffenden Arbeitern gehörenden Häuser zum Verkauf auf den Markt kommen müssen, also gar keine Käufer finden oder weit unter Kostpreis losgeschlagen werden.*³¹

Die **Revitalisierung** der Erbbaurechtskonzeption ging von der Erkenntnis aus, mit dem Erbbaurechtsinstrumentarium auf wirksame Art und Weise der Wohnungsnot³² und der Bodenspekulation begegnen zu können³³ – beides Problemlagen, die nach dem 1. Weltkrieg der Erbbaurechtsverordnung zur Gesetzeskraft verhalfen, wenngleich zuerst im Verordnungswege.³⁴

6

25 Vgl. Martin, Das Wohnungswesen in der Geschichte: der Fall des spezifischen Intellektuellen, abgedr. als Kommentar zu Friedrich Engels, Zur Wohnungsfrage, Neuabdruck 2015, Haus der Kulturen der Welt, S. 173 ff.

26 Friedrich Engels, Zur Wohnungsfrage, Neuabdruck 2015, Haus der Kulturen der Welt, Berlin.

27 Engels, S. 76.

28 Engels, S. 77.

29 Engels, S. 76.

30 Engels, S. 74.

31 Engels, S. 70; dementsprechend sah Engels in der Lösung der Wohnungsfrage keine Lösung der sozialen Frage, sondern sah umgekehrt in der Lösung der sozialen Frage als Nebenprodukt die Lösung der Wohnungsfrage, vgl. Engels, S. 77.

32 Zum Erbbaurecht als Instrument der „Kommunalisierung des Wohnungsbodens“ vgl. bereits Pesl, S. 62; Räfle, Vorbemerkungen Rn 3.

33 Vgl. Winkler, NJW 1992, 2514; Räfle, Vorbemerkungen Rn 3.

34 Im Anschluss hieran folgte das Übergangsgesetz vom 4.3.1919, vgl. Wilhelm, Sachenrecht, 4. A., 2010, Rn 2123, hierzu Fußnote 3240; das Übergangsgesetz trat am 7.3.1919 in Kraft, RGBI Nr. 55, 285, vgl. Ingenstau/Hustedt/Hustedt, Einl. Rn 9.

- 7 Dass die **Erbaurechtsverordnung vom 15.1.1919**, in Kraft getreten am 22.1.1919,³⁵ zu den sog. Revolutionsverordnungen zählt, die nach dem 1. Weltkrieg erlassen wurden, mag als Sinnbild der rechtspolitischen Bedeutung des Erbaurechts gegen Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts dienen. Die Erbaurechtsverordnung ist aber „*nicht erst nach dem 9.11.1918 entstanden, sondern bereits vorher von langer Hand vorbereitet worden*“.³⁶ Ihre Entwicklung begann bereits vor 1914,³⁷ setzte sich 1917 mit einem Entwurf fort, gefolgt von der Veröffentlichung des Entwurfs³⁸ im Reichsanzeiger vom 3.5.1918, womit die öffentliche Diskussion angestoßen werden sollte.³⁹ Die bereits weitgediehene Entwicklung⁴⁰ und die Fortschrittlichkeit⁴¹ des Regelwerks gaben den Ausschlag dafür, dass die Erbaurechtsverordnung nicht verworfen wurde.
- 8 Als Mittel der Ordnungspolitik und sozialpolitischer Hebel konnte sich die Erbaurechtsverordnung auch nach dem **Ende des 2. Weltkrieges** beweisen, als es darum ging, boden- und sozialpolitische Ziele zu verwirklichen, insbesondere vor dem Hintergrund der millionenfachen Vertreibung der deutschsprachigen Bevölkerungsgruppen aus den deutschen Ostgebieten,⁴² die es im Westen zu integrieren galt. In dieselbe Richtung zielte die mit dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geschaffene Möglichkeit, an einem Erbaurecht Wohnungs- und Teileigentum zu begründen, § 30 WEG. Das Spektrum der Gestaltungsmöglichkeiten erweiterte sich damit erheblich und prägt immer noch die Gegenwart, wie ein Blick auf diejenigen kirchlichen Grundstücke zeigt, die an Bauträger oder Genossenschaften vergeben und dann in Wohnungs- und Teilerbbaurecht aufgeteilt werden.
- Mit dem Verbot der Bestellung von Erbaurechten ging die **DDR** ab dem 1.1.1976 einen anderen Weg,⁴³ sah aber die Möglichkeit von sog. „Gebäudeeigentum“ vor.⁴⁴
- 9 Weitere wichtige Impulse gingen von der Schaffung des § 9a ErbbauRG aus, mit dem der Erbbauberechtigte vor überhöhten Erbbauzinssteigerungen geschützt werden sollte,⁴⁵ sowie der Novellierung des § 9 ErbbauRG, der Einführung eines wertgesicherten und versteigerungsfesten Erbbauzinses.⁴⁶

35 RGBl S. 72.

36 *Glaß/Scheidt*, S. V.

37 Federführend war das Reichsamt des Innern.

38 Veröffentlicht durch das Reichswirtschaftsamt, vgl. *Glaß/Scheidt*, S.V.

39 Vgl. *Glaß/Scheidt*, S. V.

40 Vgl. *Glaß/Scheidt*, S. V.: „Als die Revolution ausbrach, lag der Entwurf fertig zur Einbringung beim Bundesrat und Reichstag vor.“

41 *Glaß/Scheidt*, S. V.

42 Vgl. auch Ingenstau/Hustedt/Hustedt, Einl. Rn 26.

43 Die ErbbauVO galt bis zum 1.1.1976, vgl. § 15 Abs. 2 Nr. 11 EGZGB.

44 Ingenstau/Hustedt/Hustedt, Einl. Rn 31.

45 v. Oefele, DNotZ 2011, 503, 504.

46 v. Oefele a.a.O.

Nach einer im Jahr 2013 erstellten Einschätzung sollen 5 Prozent⁴⁷ der Wohnflächen auf Erbbaurechten basieren, Marktwert im Jahr 2013 ca. 50 Mrd. EUR,⁴⁸ und die große Mehrzahl⁴⁹ der Kirchen und Kommunen verfügt über Erbbaurechte. Hinzu kommen weitere Gestaltungsfelder im Bereich der Energiewende, der erneuerbaren Energien, etwa zur Sicherung von Biogasanlagen⁵⁰ oder zur Sicherung des sog. Wärme-Contracting. Weitere Vorschläge zur Erbbaurechtsreform⁵¹ blieben ohne Resonanz, was aber nicht bedeutet, dass das Erbbaurecht wieder am Katzentisch der Rechtsentwicklung Platz genommen hat oder sich in einem Dornröschenschlaf befindet. An der wirtschaftlichen Notwendigkeit, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ohne das Tafelsilber der Kirche, der Kommune oder des Staates anzugreifen, wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Was *Pesl* im Jahr 1910 schrieb, kann unverändert Gültigkeit beanspruchen:

*Das Erbbaurecht ist ein geeignetes und auch empfehlenswertes Mittel in den neuzeitlichen Bestrebungen der Bodenreform und noch mehr der Wohnungsreform und Wohnungsverbesserung.*⁵²

Bestätigt wird diese Einschätzung durch einen Blick auf die **aktuelle Wohnungs- und Bodenpolitik**. In einer Umfrage aus dem Jahr 2019 äußerten **75 Prozent⁵³ der Befragten** die Meinung, dass das Erbbaurecht ein gutes Instrument sei, um mehr Menschen Wohneigentum zu ermöglichen. Darüber hinaus wollte bereits der **Wohn Gipfel 2018** im Bundeskanzleramt die Bereitschaft des Bundes demonstrieren, die „rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auch das Erbbaurecht nutzen zu können, damit eine rasche Bebauung erfolgen kann“.⁵⁴ Die **Empfehlungen der Baulandkommission** vom 2.7.2019 zielten in dieselbe Richtung (vgl. § 3 Rdn 1). Nicht wenige Kommunen⁵⁵ wollen städtische Flächen bevorzugt im Erbbaurecht vergeben und nur noch im Ausnahmefall verkaufen (vgl. § 3 Rdn 1). Nicht nur das nationale Level ist tangiert,⁵⁶ in Deutschland leben 7 Prozent der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen, zum Teil ist jedoch in anderen EU-Ländern die Überbelegungs-

47 Vgl. von der Lieth, S. 79; Reiß-Fechter/Nagel, DW 6/2013, 80.

48 Reiß-Fechter/Nagel, DW 6/2013, S. 80.

49 90 Prozent, Umfrage vgl. von der Lieth, a.a.O.

50 Vgl. Albers/Hauschild, in: Böttcher/Faßbender/Waldhoff, Erneuerbare Energien in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2014, § 4 Rn 148; ebenso dort Bormann, § 5 Rn 30.

51 v. Oefele unterbreitete Vorschläge in seinem Beitrag DNotZ 2011, 503 ff.

52 *Pesl*, S. 153.

53 Vgl. die Umfrage <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-das-erbbbaurecht-wird-100-und-feiert-eine-kleine-renaissance/24154808.html?ticket=ST-2819865-a0h9O3wBkr6hibAhhBRx-ap5>.

54 S. 8 der Ergebnisse des Wohn Gipfels am 21.9.2018 im Bundeskanzleramt, Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen.

55 Vgl. ErbbauZ 2020, 33, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München. In München ist es Genossenschaften sogar temporär wieder möglich, das städtische Grundstück zu erwerben, ein Erbbaurecht ist nicht mehr zwingend zu bestellen, vgl. ErbbauZ 2024, 128.

56 Vgl. zum Marktumfeld auch Schrader/Ondrusch, ErbbauZ 2020, 9.

quote noch höher.⁵⁷ Eröffnet ist vielmehr der globale Rahmen. Das Erbbaurecht kann auf die Verbreitung in den USA, Hong Kong, Singapur, Belgien, Niederlande, Großbritannien und Deutschland verweisen. In diesem Zusammenhang ist die **Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25.9.2015** zu erwähnen, überschrieben mit „*Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung*“. Diese **Agenda 2030** gilt für alle Staaten dieser Welt. Die Agenda 2030 sieht „*kühne und transformative Schritte*“ vor, um „*die Menschheit von der Tyrannei der Armut und Not zu befreien*“. Dies soll mit Hilfe von „*17 Zielen für nachhaltige Entwicklung und 169 Zielvorgaben*“ geschehen. „*Unermüdlich*“ sollen die Staaten dabei vorgehen, um bis 2030 alle Ziele zu erreichen. Zu den 17 Zielen, den **SDG's**, den Sustainable Development Goals, zählt das Ziel 11.1:

„*Bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherstellen*“ (= *sustainable cities and communities*).

Damit kontrastiert die aktuelle bundespolitische Lage, in der das Erbbaurecht nicht oder kaum thematisiert wird, wie ein Blick in den Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung zeigt. Der Schwerpunkt der Erbbaurechtsentwicklung liegt eindeutig im kommunalen Bereich, liegt in der Praxis der Städte, der Gemeinden, der Kirchen und der regionalen Stiftungen, was nicht als Nachteil, sondern als Vorteil zu werten ist, als Ausdruck des **social engineering**,⁵⁸ der dem **Erbbaurecht als hidden champion** zu eigen ist.

⁵⁷ Siehe https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_015_634.html, Pressemitteilung Nr. 015 vom 14.1.2019 des Statistischen Bundesamtes, Abruf 4.7.2019.

⁵⁸ Vgl. *Wilsch*, *Erbbaurecht* 2021, 9, 14, Verlängerung der Erbbaurechte.

§ 2 Das altrechtliche Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB

A. Allgemeines

Beim Gesetzgeber des **BGB** fanden entsprechende Erwägungen noch keine Berücksichtigung, wie ein Blick auf die **rudimentäre Ausgestaltung** der Erbbaurechtsvorschriften zeigt, enthalten in sechs Paragraphen, §§ 1012 bis 1017 BGB.¹ Wäre das BGB zehn Jahre später in Kraft getreten, hätte das Erbbaurecht anderen Anklang gefunden, wäre die Ausgestaltung anders ausgefallen.² So dominierte im Jahr 1910 in echter case-law-Manier „eine Übersicht der wichtigsten bisher abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge“,³ bestehend aus 14 Verträgen, abgeschlossen zwischen dem Fiskus bzw. Gemeinden und Privaten, darunter beispielsweise der sog. „*Berliner Vertrag*“ zwischen dem preußischen Fiskus und dem Beamten-Wohnungsverein.⁴

1

B. Beschreibung des alten Rechts

Das **altrechtliche Erbbaurecht** präsentierte sich als weitreichendes, veräußerliches und vererbliches Nutzungsrecht,⁵ dessen Manko mitunter darin bestand, „*keine Vorschriften ... hinsichtlich des Erbbauzinses, der Dauer des Rechts und des Schicksals der Gebäude bei Beendigung des Rechts*“⁶ zu offerieren. In der Folge kam es beim Abschluss von Erbbaurechtsverträgen zu einer großen „*Ängstlichkeit und Unsicherheit*“⁷ – ein Zustand, der die Akzeptanz und Bedeutung des Rechtsinstituts besiegelte. In dieselbe dunkle Ecke zielte die damals übliche Vereinbarung eines Erbbauzinses, der 70 bis 100 Jahre unveränderlich blieb⁸ und sich auf 2 bzw. 2,5 Prozent des Grundstückswertes belief⁹ – ein Kontrast zur jetzigen Ausgestaltung der wertgesicherten Erbbauzinsrealast.

2

Als besonders fatal erwies sich die damals übliche Bestimmung in den Erbbaurechtsverträgen, wonach das Erbbaurecht ohne weiteres **erlischt** bzw. sofort aufgehoben werden

3

1 Vgl. hierzu auch *Pesl*, S. 58 ff.; *Räfle*, Vorbemerkungen Rn 3.

2 So forderte *Pesl*, bereits 1910, „die (englische) Lease genauer zu betrachten, die seit Jahrhunderten besteht“, vgl. *Pesl*, S. 48.

3 *Pesl*, S. 70.

4 Daneben referiert *Pesl*, noch den Charlottenburger, den Dresdener, den Elberfelder, Essener, Frankfurter, Freiburger, Hallenschen, Leipziger, Posener und Ulmer Vertrag, vgl. *Pesl*, S. 70 ff.

5 Vgl. § 1012 BGB a.F.

6 *Pesl*, S. 59 und S. 76 („Das BGB bestimmt nichts über einen Erbbauzins“).

7 *Pesl*, S. 59.

8 *Pesl*, S. 67.

9 Zum Zinsspektrum vgl. *Pesl*, S. 77.

kann, sofern der Erbbauzins nicht rechtzeitig entrichtet wird.¹⁰ Gleiches galt für die weitere Vielzahl von Beendigungsgründen, die als Erlöschungsklauseln Eingang in die Erbbaurechtsverträge fanden.¹¹

Zu erwähnen ist insoweit die vertragliche Abänderung von § 1016 BGB, sodass der Untergang des Bauwerks als auflösende Bedingung oder als Endtermin gesetzt werden konnte.

- 4 Maßgaben für die **Mindest- oder Höchstdauer** eines Erbbaurechts sahen die §§ 1012–1017 BGB nicht vor.¹² Als subjektiv-dingliches Recht konnte das Erbbaurecht nicht begründet werden,¹³ ebenso wenig an einem Gebäudeteil¹⁴ oder einem ideellen Grundstücksanteil, sondern nur an einem Grundstück.¹⁵
- 5 Nicht anders als § 1 Abs. 1 ErbbauRG, beruhte die Erbbaurechtskonzeption auf dem veräußerlichen und vererblichen Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein **Bauwerk** zu haben, § 1012 BGB. Nach der Definition des Reichsgerichts¹⁶ ist hierunter „eine durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache zu verstehen“. ¹⁷ Die Bestellung des Erbbaurechts beschränkte sich aber nicht auf das Gebäude, sondern konnte u.U. auf unbebaute Grundstücksteile erstreckt werden, § 1013 BGB.¹⁸ Dennoch konnte eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Bebauung nicht vorgesehen werden.¹⁹ Der Untergang des Gebäudes führte nicht zum Erlöschen des Erbbaurechts, § 1016 BGB, es sei denn, eine anderslautende Vereinbarung der Beteiligten lag vor.²⁰

Andererseits konnte bereits § 1017 BGB die Qualität eines **grundstückgleichen Rechts** entnommen werden, die Annäherung an das Grundstück, weg vom bloßen Charakter einer Grundstücksbelastung. Das Reichsgericht²¹ sprach in diesem Zusammenhang von der „Schaffung eines einem Grundstücke gleichgeachteten Rechts“.

10 Vgl. die Darstellung bei *Pesl*, S. 83/84.

11 Zu den Beendigungsgründen vgl. *Pesl*, S. 86, 88–91.

12 Vgl. auch *Pesl*, S. 72; ferner RG, Urt. v. 16.5.1905, Az. Rep. VII. 578/04 = RGZ 061, 001–005 = JurionRS 1905, 10110.

13 *Planck*, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz, 3. Aufl., Dritter Band, Berlin, 1906, S. 348.

14 Vgl. § 1014 BGB, beispielsweise an einem Stockwerk.

15 *Planck*, S. 349.

16 *Planck*, S. 349; RG56 S. 41.

17 *Planck*, a.a.O.

18 Die Nutzung des unbebauten Grundstücksteils musste einen Vorteil bieten, was i.S.d. § 1019 S. 1 BGB zu verstehen ist.

19 *Glaß/Scheidt*, § 2 Anm. II 2.

20 Vgl. *Planck*, S. 353 (§ 1016 Anm. 3): § 1016 BGB ist eine dispositive Vorschrift, der Untergang des Bauwerks konnte als auflösende Bedingung oder Endtermin vereinbart werden.

21 RG, Urt. v. 16.5.1905, Az. Rep. VII. 578/04 = RGZ 061, 001–005 = JurionRS 1905, 10110.

Die **erste Rangstelle** musste das Erbaurecht nicht einnehmen,²² worin ein weiterer Nachteil der alten Konzeption zu erkennen ist. Auch fehlte eine gesetzliche Regelung über die **Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben**, was die Praxis allerdings nicht davon abhielt, entsprechende dingliche Regelungen im Vertrag vorzusehen.²³

Die Regelung in **§ 38 ErbbauRG** bestimmt, dass für altrechtliche Erbaurechte, mit denen Grundstücke am 21.1.1919 belastet waren, die bis dahin geltenden Gesetze maßgeblich bleiben, demnach die §§ 1012 bis 1017 BGB,²⁴ die im Folgenden abgedr. sind.²⁵

C. Umwandlung altrechtlicher Erbaurechte – Umwandlungsprobleme

Im Wege der **Inhaltsänderung** kann ein Erbaurecht alten Typs in ein Erbaurecht nach dem ErbbauRG umgewandelt werden.²⁶ Da hiermit regelmäßig eine Laufzeitverlängerung einhergeht, liegt eine neue grundstücksgleiche Belastung des Grundstücks vor. In der Folge ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) des Finanzamtes anzufordern und dem Grundbuchamt vorzulegen. Darüber hinaus ist die Zustimmung der dinglich Berechtigten vorzulegen, die im Grundstücksgrundbuch im Rang nach dem Erbaurecht eingetragen sind. Eine Beeinträchtigung ihrer Rechtsposition liegt vor. Ob auch die dinglich Berechtigten am Erbaurecht zustimmen müssen, ist danach zu beurteilen, ob eine Beeinträchtigung ihrer Rechtsposition bejaht werden kann (vgl. § 6, Änderung des Inhalts des Erbaurechts, sowie § 7, Verlängerung eines Erbaurechts).

Der **Bauwerksbegriff** bereitet insofern keine Probleme, da § 1012 BGB bereits eine unverändert gültige Bauwerksdefinition enthielt.

Gleiches gilt für die Erstreckung des Erbaurechts auf einen für das Bauwerk **nicht erforderlichen Teil des Grundstücks** (§ 1013 BGB), die dem geltenden Recht entspricht und daher Eingang in die Umwandlungsurkunde finden kann.

Etwas anderes gilt für eine evtl. altrechtlich vereinbarte **Bedingtheit** des Rechts, die sich aus § 1015 BGB herleitet²⁷ und die dem Verbot auflösend bedingter Erbaurechte angepasst werden muss, § 1 Abs. 4 ErbbauRG.

22 Vgl. *Glaß/Scheidt*, § 1 Anm. 7: „In Abweichung von dem bisherigen Recht erklärt die neue Reichserbbaurechtsordnung zum Wesen des Erbaurechts noch das Erfordernis der ersten Rangstelle.“

23 S. *Glaß/Scheidt*, § 2 Anm. II 2 b.

24 Vgl. auch Ingenstau/Hustedt/*Bardenhewer*, § 38 Rn 1 ff.

25 Vgl. *Planck*, a.a.O.

26 LG Frankfurt a.M., DNotZ 1956, 488; Ingenstau/Hustedt/*Bardenhewer*, § 11 Rn 63.

27 Vgl. *Glaß/Scheidt*, § 1 Anm. 5; *Planck*, § 1015 Anm. 2 b, Bestellung und Übertragung eines Altrechts unter einer Bedingung oder Befristung, da § 925 Abs. 2 BGB für nicht anwendbar erachtet wurde; ebenso RG in JurionRS 1905, 10110.

Eine weitere, essenzielle Modifikation ergibt sich aus der **Notwendigkeit der ersten Rangstelle**, § 10 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG, der ggf. durch Einholung von Rangrücktritts-erklärungen Rechnung zu tragen ist.²⁸

- 9 Einer Anpassung zu unterziehen ist überdies der **Erbbauzins**. Dabei sind auch explizite Regelungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen **Lasten** und Abgaben sinnvoll, da das bisherige Recht hierzu keine gesetzliche Regelung enthielt.
- 10 Die altrechtlichen Regelungen²⁹ sahen überdies keine **Zustimmungspflicht** zu Veräußerungen oder Belastungen des Erbbaurechts vor, wie sie nun § 5 ErbbauRG offeriert, weshalb auch insoweit Klärungs-, ggf. Modifizierungsbedarf besteht.

D. Verweisung

- 11 Insoweit wird auf die folgenden **Muster** verwiesen:
- Muster zu § 6, Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts, siehe § 6 Rdn 12
 - Muster zu § 7, Verlängerung eines Erbbaurechts, siehe § 7 Rdn 18
 - Muster zu § 4, Begründung des Erbbaurechts, siehe § 4 Rdn 148.
- Dort finden sich auch Anmerkungen zum Erfordernis einer **notariellen Beurkundung**, zum dinglichen **Vollzug** und zu den **Kosten** des Notariats und des Grundbuchamtes.

E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen

- 12 Die Regelungen §§ 1012 bis 1017 BGB im Wortlaut:³⁰

§ 1012 BGB

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

§ 1013 BGB

Das Erbbaurecht kann auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Theiles des Grundstücks erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerkes Vortheil bietet.

²⁸ Zum alten Recht vgl. *Glaß/Scheidt*, § 1 Anm. 7.

²⁹ Vgl. *Glaß/Scheidt*, § 5 Anm. I („Neuerung gegenüber dem unter Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuchs geltenden Rechtszustand“).

³⁰ Quelle vgl. *Planck*, a.a.O.

§ 1014 BGB

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Theil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

§ 1015 BGB

Die zur Bestellung des Erbbaurechts nach § 873 erforderliche Einigung des Eigentümers und des Erwerbers muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Theile vor dem Grundbuchamt erklärt werden.

§ 1016 BGB

Das Erbbaurecht erlischt nicht dadurch, dass das Bauwerk untergeht.

§ 1017 BGB

Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften.

Die für den Erwerb des Eigenthums und die Ansprüche aus dem Eigenthume geltenden Vorschriften finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung.

§ 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen)

Die enorme wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts findet ihren Ausdruck in den unter § 1 bereits geschilderten Zahlen (5 Prozent¹ aller Wohnflächen beruhen auf Erbbaurechten, Marktwert ca. 50 Mrd. Euro²).

1

Mehr als einhundert Jahre nach Inkrafttreten des Erbbaurechtsgesetzes ist das Erbbaurecht wieder ein Mittel der Wahl, um mehr **bezahlbaren Wohnraum** zu ermöglichen. Dafür sprechen auch die Empfehlungen der **Baulandkommission**:

Die Baulandkommission empfiehlt, das Erbbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland, insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau, zu nutzen. Die BImA sollte analog zur BImA-Verbilligungsrichtlinie Vergünstigungen auch auf Erbbaurechtsverträge gewähren. Die Baulandkommission weist darauf hin, dass die inhaltliche Ausgestaltung der Verträge und das berechtigte Vertrauen der Erbbaurechtsnehmer auf langfristige Sicherheit für den Erfolg entscheidend sind. Sie empfiehlt die Entwicklung neuer, an die geänderten wirtschaftlichen Zielstellungen und Perspektiven angepasster sowie vom Nachhaltigkeitsgedanken geprägter gemeinsamer Musterverträge für Erbbaurechtsverhältnisse. Die Baulandkommission empfiehlt, den Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft als Instrument der Baulandaktivierung und langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen zu erhöhen.³

Verschiedene **Städte**, darunter München⁴ und Hamburg,⁵ können auf ihre wohnungspolitischen Handlungsprogramme verweisen, wonach städtische Flächen bevorzugt im Erbbaurecht vergeben und nur noch im Ausnahmefall verkauft werden sollen. 75 Prozent aller Erbbaurechte sind im Wohnungsbereich angesiedelt.⁶

Daneben trägt das Erbbaurecht auch zur Realisierung **struktur- und energiepolitischer Ziele** bei. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, daneben die im Erbbaurecht vergebenen Biogasanlagen, die der Energieversorgung

1 Vgl. von der Lieth, S. 79; ebenso Reiß-Fechter/Nagel, DW 6/2013, S. 80; Ruff, ZKF 2010, 245, 247.

2 Reiß-Fechter/Nagel, a.a.O., S. 80.

3 Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) vom 2.7.2019, S. 5.

4 Wohnen in München VI 2017–2021, vgl. ErbbauZ 2020, 30. In München ist es Genossenschaften nun temporär wieder möglich, städtische Grundstücke von der Landeshauptstadt zu kaufen, vgl. ErbbauZ 2024, 128, eine Übernahme durch Erbbaurecht ist nicht mehr zwingend.

5 ErbbauZ 2020, 31, 31.

6 Nagel/Nagel, § 1 Rn 52.

dienen (Biogasanlagen;⁷ Wärme-Contracting), sowie die Einheimischenmodelle, deren Maßgaben eine bestimmte und dauerhafte Grundstücksnutzung des Grundstücks sichern sollen.

- 2 Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer finden sich in einer klassischen *win-win-Situation* wieder, zumal der Erbbauberechtigte ein umfassendes, grundstücksgleiches, veräußerliches, vererbliches und belastbares Nutzungsrecht erhält,⁸ ohne einen Kaufpreis entrichten zu müssen, während der Grundstückseigentümer mit nicht unerheblichen Einkünften rechnen kann, die sich aus dem Erbbauzins speisen.⁹ Im historischen Zeitverlauf ist dies ein Niveau von 3 bis 6 Prozent des Bodenwertes,¹⁰ eine sichere Rendite. Darüber hinaus partizipiert der Grundstückseigentümer an der Wertsteigerung des Bodens¹¹ und erhält das uneingeschränkte Nutzungsrecht wieder, sobald das Erbbaurecht erlischt. Dann geht das Bauwerk auf den Grundstückseigentümer über, § 12 Abs. 3 ErbbauRG.¹²
- 3 Die große Anzahl von Erbbaurechts-Phänotypen (strittig dagegen: Nachbarerbbaurecht, vgl. dazu Ausführungen unter § 4 Rdn 30 ff.) verwundert daher nicht, zu nennen sind klassische Erbbaurechte an einem Grundstück, Gesamterbbaurechte¹³ (§ 6a GBO), Eigentümererbbaurechte,¹⁴ Wohnungs- und Teilerbbaurechte (§ 30 WEG) sowie Untererbbaurechte.¹⁵ *Rapp* sah im Erbbaurecht die „intensivste Belastung eines Grundstücks, die einem Grundstückseigentum auf Zeit nahe kommt“.¹⁶

7 Vgl. *Albers/Hauschild*, in: Böttcher/Faßbender/Waldhoff, § 4 Rn 148; ebenso dort *Bormann*, § 5 Rn 30.

8 Nicht geteilt werden kann die Auffassung, die im Erbbaurecht ein „temporäres Eigentum“ sieht, dies wird der Veräußerlichkeit und Vererblichkeit des Nutzungsrechts nicht gerecht.

9 Vgl. *Winkler/Schlögel*, Rn 1.13: „laufende Rendite ohne eigene wirtschaftliche Anstrengung“.

10 Schrader/*Ondrusch*, ErbbauZ 2020, 9.

11 *Räfle*, Rn 5.

12 Vgl. *Ingenstau/Hustedt/Bardenhewer*, § 12 Rn 31.

13 Zum Gesamterbbaurecht vgl. *Wilsch*, ErbbauZ 2024, 2. Zu den Fußballstadien als Gesamterbbaurecht vgl. auch ErbbauZ 2024, 127 („So viel Erbbaurecht steckte in der EM“).

14 OLG Düsseldorf NJW 1957, 1194; *Schöner/Stöber*, Rn 1686.

15 Vgl. BGHZ 62, 179–186 = LSK 1974, 850389 = NJW 1974, 1137; *Schöner/Stöber*, Rn 1701.

16 *Rapp*, S. 9.