

## Vorwort zur zweiten Auflage

Die Erbbaurechtsverordnung, nun Erbbaurechtsgesetz, datiert vom 15.1.1919 und ist am 22.1.1919 in Kraft getreten,<sup>1</sup> kann somit auf ein einhundertjähriges Bestehen zurückblicken. Das Jubiläum gilt nur für die Verordnung, jetzt Gesetz, nicht für das Recht selbst,<sup>2</sup> das Rechtsinstitut, das weit in die Geschichte zurückreicht und aktuell großen Zuspruch verzeichnen kann. Im Jubiläumsjahr 2019, in der Prä-Covid-19-Welt, sprachen sich in einer Umfrage 75 Prozent<sup>3</sup> der Befragten für das Erbbaurecht aus. Beliebter und bekannter scheint das Erbbaurecht nie gewesen zu sein, wie auch ein Blick auf den Wohn Gipfel 2018 im Bundeskanzleramt und der Blick auf die Empfehlungen der Baulandkommission vom 2.7.2019 belegen. Die Ziele der internationalen Staatengemeinschaft,<sup>4</sup> formuliert in den SDG's, den Sustainable Development Goals, stützen diese Sicht. So lautet das Ziel 11.1 der SDG's: „Bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherstellen“.

In der aktuellen Covid-19-Welt nimmt die Abmilderung<sup>5</sup> der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie großen Raum ein, speziell im Bereich des Miet- und Pachtrechts, induziert durch eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 29 Prozent.<sup>6</sup> Die sozialen Verwerfungen, die mit der Corona-Krise einhergehen, hüllen das ErbbauRG nun in das gespenstische Licht der Pandemie, versehen das Erbbaurecht mit einer weiteren sozialen Konnotation und weisen dem Rechtsinstitut den Weg in die Post-Covid-19-Welt.

Dieser Hintergrund und die Resonanz der ersten Auflage machten eine Neuauflage notwendig. Eingearbeitet sind Rechtsprechung und Literatur bis August 2020, neu aufgenommen sind weitere Ausführungen und Muster zum Gesamterbbaurechtsvertrag, zum Erbbaurecht mit Optionsrecht auf Verlängerung, zu kommunalaufsichtsrechtlichen Genehmigungspflichten, zum Erbbaurechtsüberlassungsvertrag, zur Erstreckung des Erbbaurechts auf eine weitere Fläche, zum Widerspruch gegen die Verlängerung eines Erbbaurechts, zu den Beendigungsvarianten, zur ersatzlosen Löschung des Erbbaurechts wegen Zeitablaufs, zur Kombination von Erbbaurechtsvertrag und Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten sowie zur Begründung eines Untererbbaurechts. Un-

1 RGBI S. 72; vgl. auch *Schmidt-Räntsch*, ZfIR 2019, 165, dort mit den altrechtlichen Regelungen, dem Gesetzesentwurf und den Motiven.

2 Anders dagegen <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-das-erbbaurecht-wird-100-und-feiert-eine-kleine-renaissance/24154808.html?ticket=ST-2819865-a0h9O3wBkr6hibAhhBRx-ap5>.

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

4 Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25.9.2015, Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung.

5 Vgl. BGBl 2020, Teil I Nr. 14 vom 27.3.2020, S. 569, dort zu Art. 240 EGBGB.

6 Vgl. Kroiß/*Klein-Blenkers*, Rechtsprobleme durch COVID-19, 2020, § 7 Rn 11.

## **Vorwort**

verändert geblieben ist die Zielsetzung dieses Buches, den Leser durch alle Stadien des Erbbaurechts zu begleiten.

Dank gebührt Frau Greferath-Russ vom Deutschen Notarverlag, die auch die zweite Auflage hochprofessionell unterstützt hat.

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

München, September 2020

*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.“<sup>1</sup>*

*Räfle* knüpfte damit an eine Darstellung an, die *Pesl* ein Dreivierteljahrhundert zuvor mit seiner Erbbaurechtschrift<sup>2</sup> 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-

<sup>1</sup> *Räfle*, Erbbaurechtsverordnung, 1986, Vorwort.

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

## Vorwort

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 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 zweiten Auflage . . . . .	5
Vorwort zur ersten Auflage . . . . .	7
Musterverzeichnis . . . . .	19
Allgemeine Abkürzungen . . . . .	21
Literaturverzeichnis . . . . .	31
<b>§ 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>37</b>
<b>§ 2 Das altrechtliche Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB . . . . .</b>	<b>43</b>
A. Allgemeines . . . . .	43
B. Beschreibung des alten Rechts. . . . .	43
C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme . . . . .	45
D. Verweisung . . . . .	46
E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen . . . . .	46
<b>§ 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen). . . . .</b>	<b>49</b>
<b>§ 4 Begründung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>51</b>
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

## Inhaltsverzeichnis

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 (Erbbauzinsrealast; wechselseitige Vorkaufsrechte) . . .	144
I. Subjektiv-dingliche Erbbauzinsrealast, § 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

## Inhaltsverzeichnis

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
<b>§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>255</b>
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
<b>§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)</b>	<b>299</b>
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
<b>§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>323</b>
A. Allgemeines . . . . .	323

## Inhaltsverzeichnis

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
<b>§ 8 Belastung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>345</b>
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



## Inhaltsverzeichnis

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
<b>§ 9 Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG . . . . .</b>	<b>377</b>
A. Allgemeines . . . . .	377
B. Anpassung an Wertsicherung; Versteigerungsfestigkeit. . . . .	378
I. Nachträgliche Wertsicherung . . . . .	378
II. Nachträgliche Versteigerungsfestigkeit, § 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
<b>§ 10 Teilung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>393</b>
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

## Inhaltsverzeichnis

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
<b>§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten</b> . . . . .	<b>421</b>
A. Allgemeines . . . . .	421
B. Grundgeschäft. . . . .	424
C. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch . 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
<b>§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts</b> . . . . .	<b>443</b>
A. Allgemeines . . . . .	443
B. Beendigung durch Zeitablauf . . . . .	445
I. Allgemeines . . . . .	445
II. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf; Grundbuchunrichtigkeiten . . . . .	446
III. Dingliche Surrogation . . . . .	446

## Inhaltsverzeichnis

IV. Eintragungsfähigkeit der Entschädigungsforderung; Pfandrechte an der Entschädigungsforderung . . . . .	447
V. Berichtigungsverband . . . . .	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 Grundbuchamts). . . . .	492
1. Kosten des Notariats. . . . .	492
2. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	492
<b>§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG . . . . .</b>	<b>495</b>
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

## Inhaltsverzeichnis

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 Erbaurechtsbegründung 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
<b>§ 14 Begründung eines Untererbbaurechts. . . . .</b>	<b>567</b>
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

Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

Stichwortverzeichnis . . . . .	657
Benutzerhinweise für den Download . . . . .	663

## Musterverzeichnis

<b>§ 4 Begründung eines Erbbaurechts</b> .....	51
4.1: Formulierungsvorschlag Erbbaurechtsvertrag .....	159
4.2: Formulierungsvorschlag Gesamterbbaurechtsvertrag .....	198
<b>§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts</b> .....	255
5.1: Formulierungsvorschlag Erbbaurechtskaufvertrag .....	263
5.2: Formulierungsvorschlag Erbbaurechtsüberlassungsvertrag .....	275
5.3: Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers .....	289
<b>§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)</b> .....	299
6.1: Formulierungsvorschlag Inhaltsänderung eines Erbbaurechts .....	306
6.2: Formulierungsvorschlag: Erstreckung des Erbbaurechts auf eine weitere Fläche .....	311
6.3: Formulierungsvorschlag Zustimmung zur Inhaltsänderung des Erbbaurechts .....	318
<b>§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts</b> .....	323
7.1: Formulierungsvorschlag Widerspruch gegen die Verlängerung eines Erbbaurechts .....	325
7.2: Formulierungsvorschlag Verlängerung eines Erbbaurechts .....	332
<b>§ 8 Belastung eines Erbbaurechts</b> .....	345
8.1: Formulierungsvorschlag Dienstbarkeitsbestellung am Erbbaurecht .....	348
8.2: Formulierungsvorschlag Vorabzustimmung im Erbbaurechtsvertrag .....	353
8.3: Formulierungsvorschlag Grundsschuldbestellung am Erbbaurecht .....	354
8.4: Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (ohne Rangrücktritt) ..	362
8.5: Formulierungsvorschlag Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (mit Rangrücktritt) ..	363
<b>§ 9 Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG</b> .....	377
9.1: Formulierungsvorschlag Anpassung Erbbauzins .....	385

## Musterverzeichnis

<b>§ 10 Teilung eines Erbbaurechts</b> . . . . .	393
10.1: Formulierungsvorschlag Teilung eines Erbbaurechts. . . . .	402
<b>§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten</b>	421
11.1: Formulierungsvorschlag Vereinigung von Erbbaurechten . . . . .	427
11.2: Formulierungsvorschlag Neu angelegtes Erbbaugrundbuch . . . . .	435
11.3: Formulierungsvorschlag Neu angelegtes Grundstücksgrundbuch . . . . .	438
<b>§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts</b> . . . . .	443
12.1: Formulierungsvorschlag Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs, Eintragung der Entschädigungsforderung und der Pfandrechte hieran, ferner Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Erneuerungsrechts . . . . .	457
12.2: Formulierungsvorschlag ersatzlose Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs (ohne Eintragung der Entschädigungsforderung und der Pfandrechte hieran, keine Vormerkung zur Sicherung des Erneuerungsrechts) . . . . .	459
12.3: Formulierungsvorschlag ersatzlose Löschung Erbbaurecht wegen Zeitablaufs (Entschädigungsforderung ist als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts ausgeschlossen, ein Erneuerungsrecht ist nicht begründet) . . . . .	460
12.4: Formulierungsvorschlag Zustimmung Realgläubiger zur ersatzlosen Löschung des Erbbaurechts nach Zeitablauf . . . . .	461
12.5: Formulierungsvorschlag Aufhebung eines Erbbaurechts vor Zeitablauf . . . . .	475
12.6: Formulierungsvorschlag unmittelbare Aufhebung eines Erbbaurechts vor Zeitablauf gegen Entschädigung, . . . . .	480
<b>§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG</b> . . . . .	495
13.1: Formulierungsvorschlag Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten, §§ 30 Abs. 2, 8 WEG . . . . .	511
13.2: Formulierungsvorschlag Kombination Erbbaurechtsvertrag und Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG . . . . .	517
<b>§ 14 Begründung eines Untererbbaurechts</b> . . . . .	567
14.1: Formulierungsvorschlag Belastungsgegenstand des Untererbbaurechts . . . . .	571
14.2: Formulierungsvorschlag Untererbbaurecht für mehrere Berechtigte . . . . .	572
14.3: Formulierungsvorschlag Untererbbaurechtsvertrag . . . . .	603



## Allgemeine Abkürzungen

AA	Auswärtiges Amt; andere Ansicht
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
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, Betrieb- liche Altersversorgung
BayGBGA	Bayerische Geschäftsanweisung für die Behandlung der Grundbuchsachen
BayGO	Bayerische Gemeindeordnung
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht

## Allgemeine Abkürzungen

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
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
BRÄK	Bundesrechtsanwaltskammer
BRH	Bundesrechnungshof
BT-Drucks	Bundestags-Drucksache
BV	Betriebsvereinbarung, Bestandsverzeichnis
BVNr.	Bestandsverzeichnisnummer
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg

## Allgemeine Abkürzungen

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, Einführungsgesetz
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EGH	Ehrengerichtshof der Rechtsanwaltskammer
EGKS	Europäische Gemeinschaft für Kohle und Stahl
EGKSV	Vertrag zur Gründung einer Europäischen Gemeinschaft für Kohle und Stahl

## Allgemeine Abkürzungen

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
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
FS	Festschrift
FTP	File Transfer Protocol (Dateiübertragungsprotokoll)

## Allgemeine Abkürzungen

G	Gericht, Gesetz, Gesellschaft
GAAP	Generally Accepted Accounting Principles
GATT	General Agreement on Tariffs and Trade
GBA	Grundbuchamt
GBO	Grundbuchordnung
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
GVGA	Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher
HessStGH	Hessischer Staatsgerichtshof
HReg	Handelsregister
HTML	Hypertext markup language
HZA	Handbuch zum Arbeitsrecht

## Allgemeine Abkürzungen

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
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

## Allgemeine Abkürzungen

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
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
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

## Allgemeine Abkürzungen

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
RVA	Reichsversicherungsamt
SachenRBERG	Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet
SFR	Schweizer Franken
SG	Sozialgericht
Slg.	Sammlung
StV	Strafverteidiger
SÜ	Sicherheitsübereignung
SVS	Speditionssversicherungsschein
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



## Allgemeine Abkürzungen

Univ.	Universität
UNO	United Nations Organization
UR.	Urkundenrolle
URL	Uniform Resource Locators
URNr.	Urkundsrollennummer
Urt.	Urteil
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
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
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht

## Allgemeine Abkürzungen

ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZVK	Zusatzversorgungskassen

## Literaturverzeichnis

### Kommentare, Hand- und Lehrbücher

- Bärmann/Pick*, WEG, 19. Aufl. 2010
- Bamberger/Roth*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3 Bände, 3. Aufl. 2012
- Bamberger/Roth*, BGB, Band 2: §§ 611–1296, AGG, ErbbauR, WEG, 3. Aufl. 2012
- Battis/Krautzberger/Löhr*, Baugesetzbuch, 14. Aufl. 2019
- Bauer/Schaub*, GBO, 4. Aufl. 2018
- Beck'sches Formularbuch* Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht, 11. Aufl. 2013
- Beck'sches Formularbuch* Immobilienrecht, 2. Aufl. 2014
- Beck'sches Notar-Handbuch*, 7. Aufl. 2019
- Beck'scher Online Kommentar BGB*, Bamberger/Roth (Hrsg.), 52. Edition, Stand 1.11.2019 sowie 54. Edition, Stand 1.5.2020
- Beck'scher Online Kommentar GBO*, Hügel (Hrsg.), verschiedene Editionen
- Beck'scher Online Kommentar WEG*, Timme (Hrsg.), 41. Edition, Stand 1.5.2020
- Boruttau*, GrEStG, 19. Aufl. 2018
- Böttcher*, Praktische Fragen des Erbbaurechts, 9. Aufl. 2020
- Böttcher/Faßbender/Waldhoff*, Erneuerbare Energien in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2014
- Demharter*, Grundbuchordnung, 31. Aufl. 2018
- Diehn/Volpert*, Praxis des Notarkostenrechts, 2. Aufl. 2018
- Erbbaurechte in deutschen Metropolen*, 2019
- Erman*, BGB, 15. Aufl. 2017
- Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, Baugesetzbuch, 118. Ergänzungslieferung August 2015
- 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

## Literaturverzeichnis

- Gmür/Roth*, Grundriss der deutschen Rechtsgeschichte, 12. Aufl. 2008
- Grziwotz/Keukenschrijver*, BGB, Sachenrecht, 4. Aufl. 2016
- Hager* (Hrsg.), Die Beendigung des Erbbaurechts, 2015
- Heinemann* (Hrsg.), Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 1. Aufl. 2013
- Hinz/Junker/von Rechenberg/Sternel*, Formularbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2012
- Hinz/Junker/von Rechenberg/Sternel*, Formularbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2016
- Hügel*, GBO, 3. Aufl. 2016
- Hügel*, GBO, 4. Aufl. 2020
- Hügel/Scheel*, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 3. Aufl. 2011
- Ingenstau/Hustedt*, ErbbauRG, 11. Aufl. 2018
- Jennißen*, WEG, 4. Aufl. 2015
- Kersten/Bühling*, Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 25. Aufl. 2016
- Knothe*, Das Erbbaurecht. Eine rechtsdogmatische und rechtspolitische Untersuchung, 1987
- Korintenberg*, GNotKG, 21. Aufl. 2020
- Korintenberg*, KostO, 18. Aufl. 2010
- Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 8. Aufl. 2017 (teilw. 9. Aufl. 2020)
- Kruse*, Das Erbbaurecht: seine Geschichte, juristische Natur und praktische Bedeutung, 1903
- Ländernotarkasse*, Leipziger Kostenspiegel, 2. Aufl. 2017
- Langenfeld*, Münchener Vertragshandbuch, Band 6, 6. Aufl. 2010
- Langhein*, Notarformulare Wohnungseigentumsrecht, 2014
- Lemke*, Immobilienrecht, 2. Aufl. 2016
- Limmer*, Erbbaurecht, 2001
- Maaß*, BeckOK ErbbauRG, 34. Edition, 2014
- Meikel*, GBO, 10. Aufl. 2009
- Meikel*, GBV, 11. Aufl. 2019
- MüKo zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, 8. Aufl. 2020

- Münchener Vertragshandbuch*, 7. Aufl. 2016  
*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)  
*Prütting/Wegen/Weinreich*, BGB, 10. Aufl. 2015  
*Räfle*, Erbbaurechtsverordnung, 1986  
*Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012  
*Schreiber/Ruge*, Handbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. 2020  
*Schrödter*, BauGB, 9. Aufl. 2019  
*Spiegelberger/Schallmoser*, Immobilien im Zivil- und Steuerrecht, 3. Aufl. 2018  
*Staudinger*, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung 2017  
*Timme*, Wohnungseigentumsgesetz, WEG, 2. Aufl. 2014  
*Vogt*, Das Erbbaurecht des klassischen römischen Rechts, 1950  
*v. Oefele/Winkler/Schlögel*, Handbuch des Erbbaurechts, 6. Aufl. 2016

### **Aufsätze**

- Amann*, Erbbauzinslose kommunale Erbbaurechte infolge Ersitzung?, DNotZ 2017, 328  
*Boemke/Purrmann*, Ausschluss des Entschädigungsanspruchs des Erbbauberechtigten in AGB, NJW 2010, 2983  
*Böhringer*, Aufhebung eines Erbbaurechts und Gebäudeeigentums, Rpfleger 2019, 557  
*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  
*Demharter*, Zur Begründung von Wohnungserbbaurechten an einem Gesamterbbaurecht, DNotZ 1986, 457  
*Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)*, 2.7.2019  
*Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt*

## Literaturverzeichnis

- 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
- Habel*, Rechtliche und wirtschaftliche Fragen zum Untererbbaurecht, MittBayNot 1998, 315
- Heckscher*, Grenzüberschreitende Bebauung bei Erbbaurechten – Gestaltungsmöglichkeiten für Nachbar- und Gesamterbbaurechte, RNotZ 2016, 1
- König*, Verlängerungsmöglichkeiten beim Erbbaurecht – eine Übersicht, MittRhNotK 1989, 261
- Krause*, Praktische Fragen des Erbbaurechts, ZAP Fach 7, 339 (Teil 1) und 359 (Teil 2)
- Lehnert*, Über die Schwierigkeiten der Anwendung des § 14 Abs. 3 ErbbauVO im Falle der Anlegung von Wohnungserbbaugrundbüchern, Justizverwaltungsblatt 1972, 97
- 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
- Meusel*, Die Gegenleistung im Erbbaurechtsvertrag – vielfältige Möglichkeiten, ErbbauZ 2020, 12
- 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
- Neumann*, Die Bauhandwerkersicherungshypothek an Erbbaurechten, ZfBR 2020, 211
- 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
- Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen, verabschiedet am 25.9.2015, Siebzigste Tagung, Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung*
- Stahl-Sura*, Formen der Bestellung eines Erbbaurechts, DNotZ 1981, 604

## Literaturverzeichnis

- Stöber*, Die nach Inhaltsvereinbarung bestehenbleibende Erbbauzins-Reallast, Rpfleger 1996, 136
- Von der Lieth*, DW – Die Wohnungswirtschaft, Heft 6/2013, 78
- v. Oefele*, Änderungen der Erbbaurechtsverordnung durch das Sachenrechtsänderungsgesetz, DNotZ 1995, 643
- Rapp*, Die Wirkungen des Heimfalls und der Beendigung des Erbbaurechtes – Bewährungsprobe für den Erbbaurechtsvertrag, abgedr. in: Hager (Hrsg.), Die Beendigung des Erbbaurechts, DNotRV 2015
- Rapp*, Erbbaurecht und Dienstbarkeiten sichere Vertragsgestaltung für Dienstbarkeitsberechtigzte sowie Grundstückseigentümer, ZfIR 2017, 89
- 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
- Schmidt-Räntsch*, Erbbaurecht in der Rechtsprechung, ZfIR 2014, 269
- Schneider*, Aktuelle Fragen zur Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten, ZfIR 2018, 589
- Schreinert*, Aktuelles zum Erbbaurecht, notar 2019, 363
- Tiedtke*, Geschäftswert bei Kauf eines Erbbaurechts, ZNotP 2015, 118
- Weber*, Rangvorbehalt bei der neuen Erbbauzinsreallast, Rpfleger 1998, 5
- Westermann*, Vorsorge für eine Beendigung des Erbbaurechts, in: Hager (Hrsg.), Die Beendigung des Erbbaurechts, 2015
- Wilsch*, Die GbR im Grundbuch nach dem Mauracher Entwurf für ein Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts, ZfIR 2020, 521
- Winkler*, Das Erbbaurecht, NJW 1992, 2514





## § 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts

Forum Romanum vor zweitausend Jahren, Fußballstadien der Gegenwart: Was auf eine zweitausendjährige Geschichte<sup>1</sup> zurückblicken kann, nun als „sichere Assetklasse“<sup>2</sup> 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,<sup>3</sup> 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 Censoren<sup>4</sup> und eingetragen in sog. tabulae bzw. matriculae.<sup>5</sup> Händler und Handwerker konnten entweder kraft Gesetzes kein Grundeigentum erwerben, oder sahen sich außerstande, die hohen Baupreise für römischen Grund zu tragen.<sup>6</sup> Begrifflich treten diese „in publico“ errichteten Tabernenbauten als „superficiaria aedes“<sup>7</sup> in Erscheinung, später in der Literatur nur noch als **Superficies**,<sup>8</sup> als Nutzungsrecht fremden Bodens, zuerst nur als obligatorisches Recht, dann als dingliches Recht ausgestaltet,<sup>9</sup> überdies veräußerlich, vererblich<sup>10</sup> und belastbar.<sup>11</sup> Der Superficiar hatte im Gegenzug eine jährliche Abgabe an den Eigentümer zu zahlen, eine Nutzungsgebühr (solarium, penso<sup>12</sup>).

Lange Zeit fiel dem alten **deutschen Recht** der Teilausstieg aus der Schicksalsgemeinschaft Grundstück/Gebäude schwer, weil es im Haus eine bewegliche Sache sah, „fahrende Habe“, nicht aber einen Bestandteil des Grundstücks.<sup>13</sup> Im Mittelalter entwickelte

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; v. *Oefele/Winkler*, Rn 1.1; *Räfle*, 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 Zwangsäumung 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.

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

## § 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts

sich ein superficies-ähnliches Rechtsinstitut, die sog. städtische Bodenleihe, die als Ursprung der englischen lease angesehen werden kann,<sup>14</sup> ein vererbliches, allerdings nicht veräußerliches Recht an einer Baustelle.<sup>15</sup> 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“,<sup>16</sup> wenngleich nur in marginaler Zahl.<sup>17</sup> Als paradigmatisch kann der im Jahr 1860 erstellte Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Königreich Bayern gelten.<sup>18</sup> Das Platzrecht findet hier Erwähnung als „*höchst anomales Rechtsinstitut*“,<sup>19</sup> 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,<sup>20</sup> was als Reprise der bereits erwähnten Tabernen auf dem Forum Romanum gewertet werden muss.

- 4 Dass die Vorformen des Erbbaurechts, die superficies und die städtische Bodenleihe, in der **Neuzeit** an weiterer Bedeutung verloren,<sup>21</sup> ist nicht nur dem individualistischen Eigentumsbegriff<sup>22</sup> geschuldet, der mit der französischen Revolution Einzug in die Rechtsentwicklung hielt, sondern auch dem Zusammenbruch mittelalterlicher Institutionen,<sup>23</sup> der das Zeitalter des liberalen Rechtsstaates ab 1806 einleitete. Zu Unrecht sahen sich die Erbbaurechtsvorformen als Relikte abgestempelt, als obsolet, als Echo vergangener Zeiten,<sup>24</sup> was sich erst dann wieder änderte, als die soziale Frage gegen Ende des **19. Jahrhunderts** in das allgemeine Bewusstsein drängte (zum altrechtlichen Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB, vgl. § 2 Rdn 2–12).
- 5 In diesen Zeitraum fällt die **Entwicklung von Lösungsansätzen**, mit denen die Wohnungsnot der Fabrikarbeiterheere gelöst werden sollten, beispielsweise die Gründung

14 *Pesl*, S. 50, 48.

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

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

17 *Pesl*, S. 35: „Sehr zahlreich waren in Preußen Superfiziarrrechte 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 Erbbaurecht durchaus etwas Fremdes, und so ist es nicht zu verwundern, dass sich nur allmählich Leute herbeilassen, vom Erbbaurechte Gebrauch zu machen.“

von Bausparkassen oder Wohnungsgenossenschaften,<sup>25</sup> daneben die Schaffung von Wohnungseigentum, orientiert am englischen System der cottages. Friedrich Engels lehnte in seiner 1872 erschienenen Schrift „Zur Wohnungsfrage“<sup>26</sup> entsprechende „bürgerliche“<sup>27</sup> Lösungsansätze ab. Ideologisch verläuft die auf praktische Sozialreformen gerichtete **Immobilisierung** breiter Volksmassen völlig konträr zu seiner auf „Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise“<sup>28</sup> gerichteten Ansicht, die auf die **Mobilisierung** setzt, die Revolutionierung des Proletariats. Dementsprechend diffamierend fiel sein Urteil aus über die „Verwandlung der Arbeiter in Kapitalisten“<sup>29</sup> die Verwandlung der Arbeiter in „gehorsame Duckmäuser“<sup>30</sup>

*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.*<sup>31</sup>

Die **Revitalisierung** der Erbbaurechtskonzeption ging von der Erkenntnis aus, mit dem Erbbaurechtsinstrumentarium auf wirksame Art und Weise der Wohnungsnot<sup>32</sup> und der Bodenspekulation begegnen zu können<sup>33</sup> – beides Problemlagen, die nach dem 1. Weltkrieg der Erbbaurechtsverordnung zur Gesetzeskraft verhalfen, wenngleich zuerst im Verordnungswege.<sup>34</sup>

Dass die **Erbbaurechtsverordnung vom 15.1.1919**, in Kraft getreten am 22.1.1919,<sup>35</sup> zu den sog. Revolutionsverordnungen zählt, die nach dem 1. Weltkrieg erlassen wurden, mag als Sinnbild der rechtspolitischen Bedeutung des Erbbaurechts gegen Ende des

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; vgl. auch *Räffle*, Vorbemerkungen Rn 3.

33 Vgl. *Winkler*, NJW 1992, 2514; *Räffle*, 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.

35 RGBI S. 72.

## § 1 Eine kurze Geschichte des Erbaurechts

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“.<sup>36</sup> Ihre Entwicklung begann bereits vor 1914,<sup>37</sup> setzte sich 1917 mit einem Entwurf fort, gefolgt von der Veröffentlichung des Entwurfs<sup>38</sup> im Reichsanzeiger vom 3. Mai 1918, womit die öffentliche Diskussion angestoßen werden sollte.<sup>39</sup> Die bereits weitgediehene Entwicklung<sup>40</sup> und die Fortschrittlichkeit<sup>41</sup> 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,<sup>42</sup> 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 vergeben und dann in Wohnungs- und Teilerbaurecht aufgeteilt werden.

Mit dem Verbot der Bestellung von Erbaurechten ging die DDR ab dem 1.1.1976 einen anderen Weg,<sup>43</sup> sah aber die Möglichkeit von sog. „Gebäudeeigentum“ vor.<sup>44</sup>

- 9 Weitere wichtige Impulse gingen von der Schaffung des § 9a ErbbauRG aus, mit dem der Erbbauberechtigte vor überhöhten Erbbauzinssteigerungen geschützt werden sollte,<sup>45</sup> sowie der Novellierung des § 9 ErbbauRG, der Einführung eines wertgesicherten und versteigerungsfesten Erbbauzinses.<sup>46</sup>
- 10 **Aktuell** basieren 5 Prozent<sup>47</sup> der Wohnflächen auf Erbaurechten, Marktwert ca. 50 Mrd. EUR,<sup>48</sup> und die große Mehrzahl<sup>49</sup> der Kirchen und Kommunen verfügt über Erb-

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. *Oefe*, DNotZ 2011, 503, 504.

46 v. *Oefe* a.a.O.

47 Vgl. von der Lieth, S. 79; ebenso 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.

baurechte. Hinzu kommen weitere Gestaltungsfelder im Bereich der Energiewende, der erneuerbaren Energien, etwa zur Sicherung von Biogasanlagen<sup>50</sup> oder zur Sicherung des sog. Wärme-Contracting. Weitere Vorschläge zur Erbbaurechtsreform<sup>51</sup> blieben bislang unerhört, was aber nicht bedeutet, dass das Erbbaurecht wieder am Katzentisch der Rechtsentwicklung Platz nehmen musste 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.*<sup>52</sup>

Bestätigt wird diese Einschätzung durch einen Blick auf die **aktuelle Wohnungs- und Bodenpolitik**. In einer Umfrage aus dem Jahr 2019 äußerten **75 Prozent<sup>53</sup> der Befragten** die Meinung, dass das Erbbaurecht ein gutes Instrument sei, um mehr Menschen Wohneigentum zu ermöglichen. Darüber hinaus wollte bereits der **Wohngipfel 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“<sup>54</sup>. Die **Empfehlungen der Baulandkommission** vom 2.7.2019 zielen in dieselbe Richtung (vgl. § 3 Rdn 1). Nicht wenige Kommunen<sup>55</sup> wollen städtische Flächen bevorzugt im Erbbaurecht vergeben und nur noch im Ausnahmefall verkaufen (vgl. § 3 Rdn 1). Nicht nur das nationale Level ist tangiert,<sup>56</sup> in Deutschland leben 7 Prozent der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen, zum Teil ist jedoch in anderen EU-Ländern die Überbelegungsquote noch höher.<sup>57</sup> Eröffnet ist vielmehr der globale Rahmen. 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

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-erbbau-recht-wird-100-und-feiert-eine-kleine-renaissance/24154808.html?ticket=ST-2819865-a0h9O3wBkr6hibAhhBRx-ap5>.

54 S. 8 der Ergebnisse des Wohngipfels 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.

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

57 Siehe [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19\\_015\\_634.html](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.

## § 1 Eine kurze Geschichte des Erbaurechts

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*).

## § 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.<sup>1</sup> Wäre das BGB zehn Jahre später in Kraft getreten, hätte das Erbbaurecht anderen Anklang gefunden, wäre die Ausgestaltung anders ausgefallen.<sup>2</sup> So dominierte im Jahr 1910 in echter case-law-Manier „eine Übersicht der wichtigsten bisher abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge“,<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

### B. Beschreibung des alten Rechts

Das **altrechtliche Erbbaurecht** präsentierte sich als weitreichendes, veräußerliches und vererbliches Nutzungsrecht,<sup>5</sup> dessen Manko mitunter darin bestand, „*keine Vorschriften ... hinsichtlich des Erbbauzinses, der Dauer des Rechts und des Schicksals der Gebäude bei Beendigung des Rechts*“<sup>6</sup> zu offerieren. In der Folge kam es beim Abschluss von Erbbaurechtsverträgen zu einer großen „*Ängstlichkeit und Unsicherheit*“<sup>7</sup> – 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 blieb<sup>8</sup> und sich auf 2 bzw. 2,5 Prozent des Grundstückswertes belief<sup>9</sup> – ein Kontrast zur jetzigen Ausgestaltung der wertgesicherten Erbbauzinsrealität.

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

1 Vgl. hierzu auch *Pesl*, S. 58 ff.; *Räffle*, 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.

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

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

Zu erwähnen ist insoweit die vertragliche Abänderung von § 1016 BGB, so dass 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.<sup>12</sup> Als subjektiv-dingliches Recht konnte das Erbbaurecht nicht begründet werden,<sup>13</sup> ebenso wenig an einem Gebäudeteil<sup>14</sup> oder einem ideellen Grundstücksanteil, sondern nur an einem Grundstück.<sup>15</sup>
- 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 Reichsgerichts<sup>16</sup> ist hierunter „eine durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache zu verstehen“.<sup>17</sup> Die Bestellung des Erbbaurechts beschränkte sich aber nicht auf das Gebäude, sondern konnte u.U. auf unbebaute Grundstücksteile erstreckt werden, § 1013 BGB.<sup>18</sup> Dennoch konnte eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Bebauung nicht vorgesehen werden.<sup>19</sup> Der Untergang des Gebäudes führte nicht zum Erlöschen des Erbbaurechts, § 1016 BGB, es sei denn, eine anderslautende Vereinbarung der Beteiligten lag vor.<sup>20</sup>

Andererseits konnte bereits § 1017 BGB die Qualität eines **grundstückgleichen Rechts** entnommen werden, die Annäherung an das Grundstück, weg vom bloßen Charakter einer Grundstücksbelastung. Das Reichsgericht<sup>21</sup> sprach in diesem Zusammenhang von der „Schaffung eines einem Grundstücke gleichgeachteten Rechts“.

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

<sup>11</sup> Zu den Beendigungsgründen vgl. *Pesl*, S. 86, 88–91.

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

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

<sup>14</sup> Vgl. § 1014 BGB, beispielsweise an einem Stockwerk.

<sup>15</sup> *Planck*, S. 349.

<sup>16</sup> Vgl. *Planck*, S. 349: RG 56 S. 41.

<sup>17</sup> *Planck*, a.a.O.

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

<sup>19</sup> *Glaß/Scheidt*, § 2 Anm. II 2.

<sup>20</sup> 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.

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



## C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme

## § 2

Die **erste Rangstelle** musste das Erbbaurecht nicht einnehmen,<sup>22</sup> worin ein weiterer 6  
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.<sup>23</sup>

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

### C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme

Im Wege der **Inhaltsänderung** kann ein Erbbaurecht alten Typs in ein Erbbaurecht nach 7  
dem ErbbauRG umgewandelt werden.<sup>26</sup> Da hiermit regelmäßig eine Laufzeitverlänge-  
rung 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 Be-  
rechtigten vorzulegen, die im Grundstücksgrundbuch im Rang nach dem Erbbaurecht  
eingetragen sind. Eine Beeinträchtigung ihrer Rechtsposition liegt vor. Ob auch die dinglich  
Berechtigten am Erbbaurecht zustimmen müssen, ist danach zu beurteilen, ob eine  
Beeinträchtigung ihrer Rechtsposition bejaht werden kann (vgl. § 6, Änderung des Inhalts  
des Erbbaurechts, sowie § 7, Verlängerung eines Erbbaurechts).

Der **Bauwerksbegriff** bereitet insofern keine Probleme, da § 1012 BGB bereits eine un- 8  
verändert gültige Bauwerksdefinition enthielt.

Gleiches gilt für die Erstreckung des Erbbaurechts auf einen für das Bauwerk **nicht erforderlichen Teil des Grundstücks** (§ 1013 BGB), die aktuellem 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 herleitet<sup>27</sup> und die dem Verbot auflösend bedingter Erbbaurechte ange-  
passt 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 Erbbaurechts 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.

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

Eine weitere, essentielle Modifikation ergibt sich aus der **Notwendigkeit der ersten Rangstelle**, § 10 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG, der ggf. durch Einholung von Rangrücktrittserklärungen Rechnung zu tragen ist.<sup>28</sup>

- 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 Regelungen<sup>29</sup> sahen überdies keine **Zustimmungspflicht** zu Veräußerungen oder Belastungen des Erbbaurechts vor, wie sie nun § 5 ErbbauRG offeriert, so dass 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 17
  - Muster zu § 4, Begründung des Erbbaurechts, siehe § 4 Rdn 144.
- 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:<sup>30</sup>

#### § 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.

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

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

<sup>30</sup> Quelle vgl. *Planck*, a.a.O.

## E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen

## § 2

### § 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 Eigenthümers 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 Prozent<sup>1</sup> aller Wohnflächen beruhen auf Erbbaurechten, Marktwert ca. 50 Mrd. Euro<sup>2</sup>).

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** vom 2.7.2019:

*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.<sup>3</sup>*

Verschiedene **Städte**, darunter München<sup>4</sup> und Hamburg,<sup>5</sup> können auf ihre wohnungspolitischen Handlungsprogramme verweisen, wonach städtische Flächen bevorzugt im Erbbaurecht vergeben und nur noch im Ausnahmefall verkauft werden sollen.

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 dienen (Biogasanlagen;<sup>6</sup> Wärme-Contracting), sowie die Einheimischenmodelle, deren Maßgaben eine bestimmte und dauerhafte Grundstücksnutzung des Grundstücks sichern sollen.

<sup>1</sup> Vgl. von der Lieth, S. 79; ebenso Reiß-Fechter/Nagel, DW 6/2013, S. 80.

<sup>2</sup> Reiß-Fechter/Nagel, a.a.O., S. 80.

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

<sup>4</sup> Wohnen in München VI 2017 – 2021, vgl. auch ErbbauZ 2020, 30.

<sup>5</sup> Vgl. ErbbauZ 2020, 31, 31.

<sup>6</sup> Vgl. Albers/Hauschild, in: Böttcher/Faßbender/Waldhoff, § 4 Rn 148; ebenso dort Bormann, § 5 Rn 30.

### § 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen)

- 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, ohne einen Kaufpreis entrichten zu müssen, während der Grundstückseigentümer mit nicht unerheblichen Einkünften rechnen kann, die sich aus dem Erbbauzins speisen.<sup>7</sup> Im historischen Zeitverlauf ist dies ein Niveau von 3 bis 6 Prozent des Bodenwertes,<sup>8</sup> eine sichere Rendite. Darüber hinaus partizipiert der Grundstückseigentümer an der Wertsteigerung des Bodens<sup>9</sup> und erhält das uneingeschränkte Nutzungsrecht wieder, sobald das Erbbaurecht erlischt. Dann geht das Bauwerk auf den Grundstückseigentümer über, § 12 Abs. 3 ErbbauRG.<sup>10</sup>
- 3 Die große Anzahl von Erbbaurechts-Phänotypen (strittig dagegen: Nachbarerbbaurecht, vgl. dazu Ausführungen unter § 4 Rdn 28 ff.) verwundert daher nicht, zu nennen sind klassische Erbbaurechte an einem Grundstück, Gesamterbbaurechte (§ 6a GBO), Eigentümererbbaurechte,<sup>11</sup> Wohnungs- und Teilerbbaurechte (§ 30 WEG) sowie Untererbbaurechte.<sup>12</sup> *Rapp* sieht im Erbbaurecht die „intensivste Belastung eines Grundstücks, die einem Grundstückseigentum auf Zeit nahe kommt“.<sup>13</sup>

<sup>7</sup> Vgl. v. *Oefele/Winkler*, Rn 1.13: „laufende Rendite ohne eigene wirtschaftliche Anstrengung“.

<sup>8</sup> *Schrader/Ondrusch*, ErbbauZ 2020, 9, aktuell (2020) herrscht jedoch eine Niedrigzinsphase.

<sup>9</sup> *Räffle*, Rn 5.

<sup>10</sup> Vgl. auch *Ingenstau/Hustedt/Bardenhewer*, § 12 Rn 31; v. *Oefele/Winkler*, Rn 1.13.

<sup>11</sup> Vgl. OLG Düsseldorf NJW 1957, 1194; *Schöner/Stöber*, Rn 1686.

<sup>12</sup> Vgl. BGHZ 62, 179- 186 = LSK 1974, 850389 = NJW 1974, 1137; *Schöner/Stöber*, Rn 1701.

<sup>13</sup> *Rapp*, S. 9.