



Deutsche**Notar**Akademie

Grundkurs Notarprüfung

Immobiliarrecht III Erbbaurecht

Deutsche**Anwalt**Akademie GmbH
Littenstraße 11 • 10179 Berlin
Fon +49 30 726153-0
daa@anwaltakademie.de
www.anwaltakademie.de

Inhaltsverzeichnis

A.	Grundlagen	1
I.	Einführung	1
1.	Relevanz in der notariellen Praxis.....	1
2.	Gesetzlich Grundlagen	1
3.	Historischer Hintergrund	1
4.	Normzweck	2
a.	Bodenpolitische und soziale Ziele	2
b.	Konstruktive Zielsetzung	2
(1)	Alternativen: Nießbrauch, beschränkt persönliche Dienstbarkeit?	2
(2)	Stabilität des Erbbaurechts als Garant seiner Beleihungsfähigkeit	3
II.	Erbbaurecht: Begriff und Rechtsnatur	3
1.	Gesetzliche Definition	4
2.	Rechtsdogmatische Einordnung	4
a.	Durchbrechung des Akzessionsgrundsatzes	4
b.	Doppelnatur: Grundstücksbelastung und grundstücksgleiches Recht	5
III.	Gesetzliche Voraussetzungen des Erbbaurechts	5
1.	Belastung eines Grundstücks	5
a.	Belastungsgegenstand des Erbbaurechts	5
(1)	Grundsatz	5
(2)	Sonderfälle	6
aa)	Erbbaurecht an einem realen Grundstücksteil.....	6
bb)	Erbbaurecht an einem nach WEG aufgeteilten Grundstück	6
cc)	Erbbaurecht an Erbbaurecht: Untererbbaurecht.....	6
dd)	Erbbaurecht an mehreren Grundstücken/Erbbaurechten: Gesamterbbaurecht.....	7
ee)	Nachbarerbbaurecht.....	8
(3)	Zusammenfassung: Belastungsgegenstand	10
b.	Rechtsinhalt: Reichweite der real belasteten Fläche.....	10
(1)	Grundsatz	11
(2)	Erstreckung des Erbbaurechts	11
2.	Bauwerk	12
a.	Begriff.....	12
b.	Beschränkung auf einzelne Gebäude und Gebäudeteile	13
(1)	Einzelne Gebäude	13
(2)	Gebäudeteile	13
(3)	Grenzfälle	13
c.	Notwendigkeit der Konkretisierung.....	14
d.	Eigentumserwerb des Erbbauberechtigten am Bauwerk	14
(1)	Grundsatz	14
(2)	Problemfall bestimmungswidrige Bebauung.....	15
3.	Berechtigter.....	15
a.	Grundsatz.....	15
b.	Sonderfall: Eigentümererbbaurecht.....	15
c.	Bestellung nur als subjektiv-persönliches Recht	16
4.	Grafische Zusammenfassung	16

B.	Entstehen und Erlöschen des Erbbaurechts	17
I.	Entstehen des Erbbaurechts.....	17
1.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	17
2.	Dingliche Einigung	17
3.	Grundbucheintragung	17
a.	Grundstücksgrundbuch	17
(1)	Antrag und Bewilligung	17
(2)	Erste Rangstelle	18
aa)	Grundsatz	18
bb)	Ausnahmen	18
b.	Erbbaugrundbuch.....	19
II.	Erlöschen des Erbbaurechts	20
1.	Mögliche Erlöschensgründe des Erbbaurechts.....	20
2.	Rechtswirkungen	21
3.	Entschädigungsanspruch (§ 27 ErbbauRG)	21
4.	Notarielle Praxis: Beendigung des Erbbaurechts durch Aufhebung	21
a.	Aufgabeerklärung des Erbbauberechtigten.....	21
b.	Zustimmung des Grundstückseigentümers.....	22
c.	Zustimmung der am Erbbaurecht dinglich Berechtigten	22
d.	Löschung des Erbbaurechts im Grundstücksgrundbuch.....	22
C.	Erbbaurechtsvertrag	23
I.	Zwingende materiell-rechtliche Voraussetzungen des Erbbaurechts.....	23
1.	Veräußerlichkeit und Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).....	23
a.	Veräußerlichkeit	23
b.	Vererblichkeit	24
2.	Unzulässigkeit auflösender Bedingung	24
II.	Vertraglicher Inhalt: Ausgestaltung des Erbbaurechts	26
1.	Errichtung, Instandhaltung, Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG)	27
a.	Errichtung des Bauwerks	27
b.	Instandhaltung des Bauwerks	27
c.	Verwendung des Bauwerks	27
2.	Versicherung des Bauwerks und Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG).....	28
a.	Versicherung	28
b.	Wiederaufbau	29
3.	Tragung von Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG).....	29
4.	Heimfall.....	30
a.	Begriff, Rechtsnatur, Zweck	30
b.	Heimfallgründe und Heimfallanspruch	31
c.	Rechtsfolgen des Heimfalls.....	32
(1)	Kein Erlöschen des Erbbaurechts	32
(2)	Vergütungsanspruch	32
(3)	Auswirkungen des Heimfalls auf Belastungen des Erbbaurechts	33
5.	Vertragsstrafe (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG)	34
6.	Vorrecht auf Erneuerung (§ 2 Nr. 6 i.V.m. § 31 ErbbauRG)	35

7.	Verkaufsverpflichtung des Eigentümers (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG).....	36
8.	Verfügungsbeschränkungen (§§ 5-8 ErbbauRG).....	38
a.	Allgemeine Grundsätze	38
(1)	Entstehen des Zustimmungsvorbehalts.....	38
(2)	Zustimmung.....	39
aa)	Erteilung	39
bb)	Zustimmungsberechtigung	39
cc)	Widerruf	40
dd)	Anspruch auf Erteilung und Ersetzung der Zustimmung (§ 7 ErbbauRG)	41
(3)	Rechtsfolge	41
b.	Zustimmungsvorbehalt zu Veräußerungen, § 5 Abs. 1 ErbbauRG	41
(1)	Schutzzweck	41
(2)	Zustimmungspflichtige Vorgänge	41
(3)	Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung.....	43
c.	Zustimmungsvorbehalt zu Belastungen, § 5 Abs. 2 ErbbauRG	44
(1)	Schutzzweck	44
(2)	Zustimmungspflichtige Vorgänge	44
(3)	Sonderfall: Erweiternde Inhaltsänderung.....	44
(4)	Anspruch auf Zustimmung zur Belastung.....	45
d.	Exkurs: Umgang mit Verfügungsbeschränkungen in der Gestaltung von Kaufverträgen über Erbbaurechte	46
(1)	Prüfung des Vorliegens einer Verfügungsbeschränkung	46
(2)	Notarielle Hinweise.....	46
(3)	Sonderproblem „gespaltene Zustimmung“	46
(4)	Gestaltung der Fälligkeitsvoraussetzungen.....	47
9.	Entschädigung nach Erlöschen des Erbbaurechts, § 27 ErbbauRG.....	47
III.	Erbbauzins	48
1.	Definition	48
2.	Merkmale, Rechtsnatur	48
3.	Begründung	49
4.	Wertsicherung des Erbbauzinses	49
a.	Wertsicherung mit dinglicher Wirkung	49
b.	Gestaltung.....	50
(1)	Voraussetzungen der Anpassungsvereinbarung	50
(2)	Grenzen der Zulässigkeit einer Erbbauzinserhöhung.....	50
aa)	Wohnungserbbaurecht	50
bb)	Preisklauselverbot	50
c.	Formulierungsvorschlag Wertsicherungsklausel	51
IV.	Checkliste Erbbaurechtsvertrag.....	52
D.	Anlagen	53
I.	Beispiel 1: Grundstücksgrundbuch	53
II.	Beispiel 2: Erbbaugrundbuch	62