

# Handbuch Erbbaurecht

von

**Prof. Dr. Karl Winkler**

Notar a.D. in München  
Honorarprofessor an der  
Universität München

**Dr. Jürgen Schlögel**

Notar in Bad Aibling

6., überarbeitete Auflage 2016



# Inhaltsübersicht

Ein ausführliches Inhaltsverzeichnis befindet sich zu Beginn jedes Paragraphen

Text des Erbbaurechtsgesetzes .....	Seite 1
<b>§ 1. Grundlagen und Begriff des Erbbaurechts .....</b>	<b>Seite 11</b>
	Rn.
I. Entstehungsgeschichte .....	1
II. Normzweck .....	4
III. Praktische Bedeutung .....	15
IV. Rechtspolitik .....	17
V. Begriff .....	25
VI. Abgrenzung .....	31
VII. Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern .....	37
<b>§ 2. Gesetzlicher Inhalt und gesetzliche Rechtswirkungen .....</b>	<b>Seite 29</b>
	Rn.
I. Vorbemerkungen .....	1
II. Bauwerk .....	5
III. Eigentum und Besitz am Bauwerk (§ 12) .....	36
IV. Nebenfläche (§ 1 Abs. 2) .....	67
V. Eigentum und Besitz des Grundstückseigentümers .....	88
VI. Belastungsgegenstand (§ 1 Abs. 1), Rang (§ 10) .....	90
VII. Berechtigter .....	121
VIII. Übertragbarkeit, Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1) .....	130
IX. Dauer, Bedingungen (§ 1 Abs. 4) .....	138
X. Sonstige Rechtswirkungen (§ 11 Abs. 1 S. 1) .....	160
<b>§ 3. Besondere Gestaltungsformen des Erbbaurechts .....</b>	<b>Seite 87</b>
	Rn.
I. Problemstellung .....	1
II. Eigentümererbbaurecht .....	8
III. Untererbbaurecht .....	14
IV. Gesamterbbaurecht .....	37
V. Nachbarerbbaurecht .....	70
VI. Überbau .....	86
VII. Wohnungs-/Teilerbbaurecht .....	96
<b>§ 4. Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts .....</b>	<b>Seite 139</b>
	Rn.
I. Allgemeines .....	1
II. Errichtung, Instandhaltung, Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1) .....	38
III. Versicherungen, Wiederaufbau (Nr. 2) .....	65
IV. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3)....	71
V. Heimfall .....	77
VI. Vertragsstrafe (Nr. 5) .....	128
	VII

	Rn.
VII. Vorrecht auf Erneuerung (§§ 2 Nr. 6, 31 ErbbauRG) .....	142
VIII. Verkaufsverpflichtung des Grundstückseigentümers (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG) .....	155
IX. Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5–8, 15 ErbbauRG) .....	172
<b>§ 5. Das rechtliche Schicksal des Erbbaurechts</b> .....	Seite 263
	Rn.
I. Vorbemerkungen .....	1
II. Begründung des Erbbaurechts .....	4
III. Übertragung .....	85
IV. Belastung .....	105
V. Inhaltsänderung, Teilung, Vereinigung .....	150
VI. Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht und in das Grundstück (§§ 24, 25, 8) .....	184
VII. Beendigung (§§ 26 ff. ErbbauRG) .....	194
VIII. Die Grundbücher (§§ 14–17) .....	267
<b>§ 6. Gegenleistung für das Erbbaurecht (Vorkaufsrecht, Erbbauzins, Anpassungsklausel)</b> .....	Seite 351
	Rn.
I. Vereinbarung einer Gegenleistung .....	2
II. Vorkaufsrechte .....	4
III. Vereinbarung eines Erbbauzinses .....	9
IV. Höhe des Erbbauzinses .....	65
V. Bestimmtheit des dinglichen Erbbauzinses (§ 9 Abs. 2 S. 1 ErbbauRG) .....	68
VI. Vereinbarungen zur Anpassung des Erbbauzinses .....	86
VII. Beschränkung des Anpassungsanspruchs nach § 9a ErbbauRG .....	165
VIII. Sicherung der Anpassungsverpflichtung durch Vormerkung .....	205
IX. Fehlen einer Anpassungsklausel .....	228
X. Zwangsvollstreckung und Erbbaurecht .....	242
<b>§ 7. Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern</b> .....	Hinweis Seite 453
<b>§ 8. Das Erbbaurecht in der Sachenrechtsbereinigung</b> .....	Hinweis Seite 455
<b>§ 9. Erbbaurecht und Kostenrecht</b> .....	Seite 457
	Rn.
I. Bestellung des Erbbaurechts .....	1
II. Änderung und Teilung des Erbbaurechts .....	13
III. Übertragung des Erbbaurechts .....	21
IV. Belastung des Erbbaurechts .....	30
V. Erneuerung des Erbbaurechts .....	34
VI. Wohnungs- und Teilerbbaurecht .....	35
VII. Aufhebung des Erbbaurechts .....	38
<b>§ 10. Das Erbbaurecht im Steuerrecht</b> .....	Seite 469
	Rn.
I. Vorbemerkung .....	1
II. Steuerliche Bewertung – Einheitswerte, § 92 BewG .....	2
III. Bedarfsbewertung, § 148 BewG .....	26
IIIa. Sonderbewertung, §§ 192–194 BewG .....	34g
IV. Grunderwerbsteuer .....	35
V. Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) .....	65

## Inhaltsübersicht

	Rn.
VI. Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) .....	67
VII. Einkommensteuer .....	70
VIII. Gewerbesteuer .....	90
IX. Grundsteuer .....	95
X. Vermögensteuer .....	99
 <b>§ 11. Formularteil</b> .....	 <i>Seite 517</i>
 <b>Sachregister</b> .....	 <i>Seite 621</i>