

# Erbbaurecht

Winkler / Schlögel

7., überarbeitete Auflage 2021  
ISBN 978-3-406-76355-7  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Winkler/Schlögel  
Erbbaurecht

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Erbbaurecht

von

**Prof. Dr. Karl Winkler**

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

**Dr. Jürgen Schlögel**

Notar in Bad Aibling

7., überarbeitete Auflage 2021

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Neuaufgabe des von *Helmut Freiherr von Oefele* und *Karl Winkler*  
begründeten und bis zur 6. Auflage von Helmut Freiherr von Oefele  
mitbearbeiteten Handbuchs

Zitiervorschlag:

*Winkler/Schlögel* ErbbauR. § ... Rn. ...

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, lowercase, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three small, solid red circles of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, all-caps, sans-serif font.  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**[www.beck.de](http://www.beck.de)**

ISBN 978 3 406 76355 7

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH

Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort zur 7. Auflage

Seit der 1. Auflage des Werks, die im Jahr 1987 erschienen ist, hat das Erbbaurecht in seiner praktischen Ausformung einen ungeahnten Aufschwung genommen. So greift z.B. die Siedlungspolitik von Staat und Kommunen häufig auf dieses Rechtsinstitut zurück, ebenso wie kirchliche Institutionen und Stiftungen. Auch im gewerblichen Bereich ist die Bedeutung des Erbbaurechts gewachsen. Das Erbbaurecht hat sich durch seine vielseitige Verwendbarkeit einen weiten Anwendungsbereich für private, gewerbliche, industrielle und öffentliche Zwecke erschlossen. Es wird aus den verschiedensten Gründen bestellt, von bodenpolitischen über soziale, wirtschaftliche und steuerliche bis hin zu baurechtlichen Motiven. Erst vor kurzem hat der BGH mit Urteil v. 8.2.2019 (NJW 2019, 2016 Rn. 21) die besonderen Einsatzmöglichkeiten des Erbbaurechts herausgestellt und betont, dass es – im Gegensatz zum Verkauf von Baugrundstücken – auch das geeignete Instrument ist, öffentliche Zwecke mit dauerhaften Benutzungsbeschränkungen zu verfolgen. Das Erbbaurecht ist jedoch ein besonders kompliziertes Rechtsinstitut, da es zwischen Grundstückseigentum und beschränkten dinglichen Rechten angesiedelt ist; es enthält deswegen Elemente beider Seiten sowie eine Vielzahl von nur ihm eigenen Konstruktionen. Es eröffnet ferner einen breiten Regelungsspielraum, wie er sonst dem Sachenrecht fremd ist. Dieser muss durch die vertragliche Gestaltung ausgefüllt werden, da das Gesetz die Dauerrechtsbeziehung nur unvollständig normiert hat.

Im Lauf eines Jahrhunderts – die ursprüngliche Erbbaurechtsverordnung stammt aus dem Jahr 1919 – haben vielfältige Änderungen das Erbbaurecht geprägt, von denen besonders das Sachenrechtsänderungsgesetz hervorzuheben ist, nach dem eine Wertsicherung der Reallast und ihr Bestehenbleiben im Fall der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart werden kann; damit wurde einer vom Verfasser seit langem erhobenen Forderung nach einer Änderung der bis dahin unbefriedigenden Rechtslage entsprochen. Auch zahlreiche Gesetzesreformen haben sich auf das Erbbaurecht ausgewirkt, allen voran die Schuldrechtsreform, die Aufhebung des alten Preisklauselgesetzes und der Preisklauselverordnung durch das Preisklauselgesetz, die Änderungen des WEG, insbesondere das am 1.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, bis hin zu den zur Gewohnheit gewordenen zahlreichen Änderungen des Steuerrechts. Der Erkenntnis, dass es sich beim Erbbaurecht um das vielseitigste Rechtsinstitut des Sachenrechts handelt, hat der Gesetzgeber auch Rechnung getragen durch die Änderung der Gesetzesbezeichnung „Erbbaurechtsverordnung“ in „Erbbaurechtsgesetz“.

Die unverändert lebhafte Rechtsprechung, etwa zum Verwendungszweck des Bauwerks, zur Rechtsnatur des Zustimmungsvorbehalts des Grundstückseigentümers bei Verfügungen des Erbbauberechtigten über das Erbbaurecht, zur Widerruflichkeit dieser Zustimmung oder zum Gleichlauf des rechtlichen Schicksals von schuldrechtlichem Kausalgeschäft und dinglichem Verfügungsgeschäft in diesem Zusammenhang, sowie die weiter steigende Bedeutung des Erbbaurechts, die sich auch in einer zunehmenden Zahl von nach 99 Jahren auslaufenden Rechten zeigt, machten eine erneute Überarbeitung des Buchs notwendig. Auch weiterhin will das Handbuch den Nutzer zuverlässig durch die komplizierte Rechtslage führen sowie ihm gleichzeitig bei den vielen offenen Fragen in diesem Rechtsgebiet helfen und Anregungen zur Ausnutzung des großen Gestaltungsspielraums geben.

München, im Mai 2021

Karl Winkler  
Jürgen Schlögel

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

Ein ausführliches Inhaltsverzeichnis befindet sich zu Beginn jedes Paragraphen

Vorwort .....	V
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur .....	XI

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 89</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 145</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

VII



## Inhaltsübersicht

	Rn.
V. Heimfall .....	77
VI. Vertragsstrafe (Nr. 5) .....	128
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> .....	<i>Seite 283</i>
	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> .....	<i>Seite 373</i>
	Rn.
I. Vereinbarung einer Gegenleistung .....	1
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 <i>Seite 477</i>
<b>§ 8. Das Erbbaurecht in der Sachenrechtsbereinigung</b> .....	Hinweis <i>Seite 479</i>
<b>§ 9. Erbbaurecht und Kostenrecht</b> .....	<i>Seite 481</i>
	Rn.
I. Vorbemerkung .....	1
II. Bestellung des Erbbaurechts .....	2
III. Änderung und Teilung .....	14
IV. Übertragung .....	21
V. Belastung des Erbbaurechts .....	30
VI. Erneuerung des Erbbaurechts .....	34
VII. Aufteilung in Wohnungs- und Teilerbbaurecht .....	36
VIII. Aufhebung/Löschung des Erbbaurechts .....	39
<b>§ 10. Das Erbbaurecht im Steuerrecht</b> .....	<i>Seite 499</i>
	Rn.
I. Vorbemerkung .....	1
II. Steuerliche Bewertung – Einheitswerte, § 92 BewG .....	2
III. Bedarfsbewertung, § 148 BewG – Grunderwerbsteuer .....	30

*Inhaltsübersicht*

	Rn.
IV. Sonderbewertung, §§ 192–194 BewG .....	42
V. Grunderwerbsteuer .....	55
VI. Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) .....	86
VII. Erbschaftsteuer (Schenkungsteuer) .....	88
VIII. Einkommensteuer .....	91
IX. Gewerbesteuer .....	110
X. Grundsteuer .....	115
XI. Vermögensteuer .....	119
<b>§ 11. Formularteil</b> .....	<i>Seite 545</i>
<b>Sachregister</b> .....	<i>Seite 649</i>



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG