

# Erbbaurechtsgesetz: ErbbauRG

Nagel

2022

ISBN 978-3-406-78099-8

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.

Nagel  
Erbbaurechtsgesetz

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 phrase 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' is written in a smaller, uppercase, sans-serif font.  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck'sche Kurz-Kommentare

# Erbbaurechtsgesetz

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)

Herausgegeben von

**Dr. Matthias Nagel**

Leitender Regierungsdirektor, Abteilungsleiter Liegenschaften,  
Klosterkammer, Hannover, Geschäftsführer des Deutschen  
Erbbaurechtsverbands e.V., Berlin

Bearbeitet von

**Friederike Bock**

Oberregierungsrätin, Dezernentin  
der Klosterkammer, Hannover

**Eva Götting**

Oberregierungsrätin, Dezernentin  
der Klosterkammer, Hannover

**Ludolf von Klencke**

Rechtsanwalt und Notar,  
Wennigsen

**Aksel Kramer**

Direktor des Amtsgerichts, Dachau

**Mareike Schäfer**

Oberregierungsrätin, Dezernentin  
und Justiziarin der Klosterkammer  
Hannover

**Florian Swars**

Syndikusrechtsanwalt und Leiter  
des Fachbereichs Erbbaurechts-  
verwaltung, LIEMAK IT GmbH,  
Hannover

2022



Zitiervorschlag:  
Nagel/Bearbeiter § ... Rn....

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

ISBN 978 3 406 78099 8

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
Umschlaggestaltung: Fotosatz Amann, Memmingen

  
chbeck.de/nachhaltig

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

## Vorwort

Das Erbbaurecht feierte 2019 in seiner heutigen Form sein hundert-jähriges Bestehen und es ist schon erstaunlich, wenn ein solches Gesetz bis heute ohne wesentliche Änderungen Bestand hat. Es zeigt, dass die wesentlichen Elemente einer funktionierenden Erbbaurechtsvergabe im Erbbaurechtsgesetz in nachhaltiger Art und Weise ausgestaltet wurden und gleichzeitig praktikabel sind. Dabei nimmt das Erbbaurecht aktuell in seiner Bedeutung in Deutschland deutlich zu. Immer mehr Kommunen, aber auch private Grundstückseigentümer und Immobilieninvestoren entdecken dieses Rechtsinstitut im Immobilienbereich für sich. Und dieser aktuelle Trend verstärkt sich, weil der Verkauf von Grund und Boden gerade zur Sicherung langfristiger Aufgaben oder zur Sicherung des eigenen Vermögens nicht mehr die attraktive Alternative zu sein scheint. Zudem gibt es immer mehr zweck- oder nutzungsgebundene Projekte, deren dauerhafte Sicherung gerade über das Instrument des Erbbaurechts gut erfolgen kann. Diese Möglichkeit ist insbesondere für Kommunen zur Sicherung von Bauverpflichtungen oder Nutzungsbedingungen interessant, aber auch für Stiftungen, um ihre Stiftungsziele langfristig zu sichern und diese über Erbbaurechtsprojekte abzusichern. Und zudem sind viele neue Genossenschaften oft über das Erbbaurecht in der Lage, ihre wohnungspolitischen Ziele zu verwirklichen. Hierzu bietet bei einer neuen Vielfalt von Anwendungsoptionen für das Erbbaurecht das Erbbaurechtsgesetz nur einen Rechtsrahmen. Viele Regelungen sind daher im Erbbaurechtsvertrag projektbezogen vertraglich zu ergänzen, um einen für beide Vertragsparteien guten vertraglichen Rahmen zu bieten. Noch ist dabei das Erbbaurecht bei Immobilienprojekten der Exot im Finanzierungsbereich und das Erbbaurecht wird als kompliziertes Rechtsinstitut empfunden. Dabei ist der sachenrechtliche Rechtsrahmen gut definiert und kompliziert werden Erbbaurechtsverträge oft durch neue und manchmal auch sicherlich notwendige schuldrechtliche Regelungen. Doch gerade der große Gestaltungsspielraum stellt auch einer Attraktivität des Erbbaurechts dar.

Um in diesem Bereich neue Orientierungen und rechtliche Erläuterungen zu geben, liegt Ihnen hier ein Kommentar zum Erbbaurechtsgesetz vor, der Ihnen in Ihrer täglichen Praxis den Umgang mit dem Erbbaurecht erleichtern soll, sei es als Verwalter von Erbbaurechten in einer Kommune, kirchlichen Einrichtung oder Stiftung, als Notar oder auch als privater Erbbaurechtsausgeber oder Erbbaurechtsnehmer.

Neben dem Erbbaurechtsgesetz gibt es auch eine Kommentierung zu den im rechtlichen Bereich mit bedeutsamen § 30 WEG und § 6a GBO, die in vielen Fällen mit Berücksichtigung finden müssen. Steuerrechtliche Fragen haben wir im Kontext zu den jeweiligen Paragraphen erläutert.

## **Vorwort**

Mein Dank gilt allen Mitautorinnen und Mitautoren, ohne die eine umfangreiche Neukommentierung kaum umsetzbar gewesen wäre. Dabei war auch der Austausch und deren Erfahrung aus der praktischen Verwaltung oder dem rechtlichen Umgang von Erbbaurechten eine große Unterstützung. Schließlich gilt auch mein Dank Herrn Dr. Frank Lang vom Verlag C.H.Beck für die gute und wohlwollende Unterstützung.

Hannover, im März 2022

*Matthias Nagel*



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

<b>Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)</b>	<b>1</b>
I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts (§§ 1–13)	1
II. Grundbuchvorschriften	356
III. Beleihung	382
IV. Feuerversicherung, Zwangsversteigerung	394
V. Beendigung, Erneuerung, Heimfall	405
VI. Schlußbestimmungen	509
<b>Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)</b>	<b>517</b>
<b>Grundbuchordnung</b>	<b>549</b>

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

## Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)

### I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts (§§ 1–13)

#### 1. Gesetzlicher Inhalt

§ 1	[Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts]	1
-----	--	---

#### 2. Vertragsmäßiger Inhalt

§ 2	[Vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts]	77
§ 3	[Heimfallanspruch]	136
§ 4	[Verjährung]	143
§ 5	[Zustimmung des Grundstückseigentümers]	149
§ 6	[Rechtsfolgen des Fehlens der Zustimmung]	157
§ 7	[Anspruch auf Erteilung der Zustimmung]	161
§ 8	[Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht]	194

#### 3. Erbbauzins

§ 9	[Bestellung und Inhalt des Erbbauzinses]	216
§ 9a	[Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses]	246
§ 10	[Rangstelle]	262

#### 4. Anwendung des Grundstücksrechts

§ 11	[Anwendung anderer Vorschriften]	274
------	----------------------------------	-----

#### 5. Bauwerk. Bestandteile

§ 12	[Bauwerk als wesentlicher Bestandteil]	332
§ 13	[Untergang des Bauwerkes]	352

### II. Grundbuchvorschriften

§ 14	[Erbbaugrundbuch]	356
§ 15	[Zustimmung des Grundstückseigentümers]	367
§ 16	[Löschung des Erbbaurechts]	374
§ 17	[Bekanntmachungen]	377

### III. Beleihung

#### 1. Mündelhypothek

§ 18	[Mündelsicherheit]	382
§ 19	[Höhe der Hypothek]	386

## **Inhaltsverzeichnis**

§ 20 [Tilgung der Hypothek] .....	390
§ 21 [aufgehoben] .....	393

### **2. Landesrechtliche Vorschriften**

§ 22 [Landesrechtliche Vorschriften] .....	393
--	-----

## **IV. Feuerversicherung. Zwangsversteigerung**

### **1. Feuerversicherung**

§ 23 [Feuerversicherung] .....	394
--------------------------------	-----

### **2. Zwangsversteigerung**

<b>a) des Erbbaurechts</b> .....	396
§ 24 [Zwangsversteigerung des Erbbaurechts] .....	396
<b>b) des Grundstücks</b> .....	402
§ 25 [Zwangsversteigerung des Grundstücks] .....	402

## **V. Beendigung, Erneuerung, Heimfall**

### **1. Beendigung**

<b>a) Aufhebung</b> .....	405
§ 26 [Aufhebung] .....	405
<b>b) Zeitablauf</b> .....	417
§ 27 [Entschädigung für das Bauwerk] .....	417
§ 28 [Haftung der Entschädigungsforderung] .....	436
§ 29 [Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten] .....	442
§ 30 [Miete, Pacht] .....	446

### **2. Erneuerung**

§ 31 [Erneuerung] .....	451
-------------------------	-----

### **3. Heimfall**

§ 32 [Vergütung für das Erbbaurecht] .....	464
§ 33 [Belastungen] .....	493

### **4. Bauwerk**

§ 34 [Bauwerk] .....	506
----------------------	-----

## **VI. Schlußbestimmungen**

§ 35 [Inkrafttreten] .....	509
§ 36 [aufgehoben] .....	510
§ 37 [Änderungen] .....	510
§ 38 [Früher begründete Erbbaurechte] .....	510
§ 39 [Vorkaufsrecht oder Kaufberechtigung] .....	513

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)**

§ 30 Wohnungserbbaurecht .....	517
--------------------------------	-----

### **Grundbuchordnung**

§ 6a [Erfordernisse für Eintragung des Erbbaurechts] .....	549
--	-----

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG