

Erbbaurecht

Winkler / Schlögel

8. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-81966-7
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

8. Auflage 2025


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


C.H. BECK

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

Zitiervorschlag:
Winkler/Schlögel ErbbauR § ... Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck.de

ISBN 978 3 406 81966 7

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz und Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 8. 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. So 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. Allerdings unterliegt gemeindlichem Handeln im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit einer strengen Ausübungskontrolle, wie der BGH erst kürzlich mit Urteil v. 29.1.2024 (DNotZ 2024, 263) zum Ausschluss der Heimfallvergütung entschieden hat. Das Erbbaurecht ist 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 daher 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.

Die lebhaftere Rechtsprechung, 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 Dezember

Karl Winkler
Jürgen Schlögel



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Vorwort zur 8. Auflage | V |
| Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur | XI |
| Gesetz über das Erbbaurecht | 1 |
| § 1. Grundlagen und Begriff des Erbbaurechts | 11 |
| I. Entstehungsgeschichte | 13 |
| II. Normzweck | 15 |
| III. Praktische Bedeutung | 18 |
| IV. Rechtspolitik | 20 |
| V. Begriff | 24 |
| VI. Abgrenzung | 26 |
| VII. Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern, Sachenrechtsbereinigung | 27 |
| § 2. Gesetzlicher Inhalt und gesetzliche Rechtswirkungen | 29 |
| I. Vorbemerkungen | 32 |
| II. Bauwerk | 33 |
| III. Eigentum und Besitz am Bauwerk (§ 12) | 45 |
| IV. Nebenfläche (§ 1 Abs. 2 ErbbauRG) | 53 |
| V. Eigentum und Besitz des Grundstückseigentümers | 60 |
| VI. Belastungsgegenstand (§ 1 Abs. 1), Rang (§ 10) | 61 |
| VII. Berechtigter | 76 |
| VIII. Übertragbarkeit, Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) | 78 |
| IX. Dauer, Bedingungen (§ 1 Abs. 4 ErbbauRG) | 81 |
| X. Sonstige Rechtswirkungen (§ 11 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG) | 90 |
| § 3. Besondere Gestaltungsformen des Erbbaurechts | 95 |
| I. Problemstellung, Abgrenzung | 97 |
| II. Eigentümererbbaurecht | 100 |
| III. Untererbbaurecht | 103 |
| IV. Gesamterbbaurecht | 111 |
| V. Nachbarerbbaurecht | 120 |
| VI. Überbau | 127 |
| VII. Wohnungs-/Teilerbbaurecht | 133 |
| § 4. Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts | 151 |
| I. Allgemeines | 153 |
| II. Errichtung, Instandhaltung, Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1) .. | 164 |
| III. Versicherungen, Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2) | 176 |
| IV. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3) | 178 |
| V. Heimfall (§ 2 Nr. 4) | 180 |
| VI. Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5) | 216 |
| VII. Vorrecht auf Erneuerung (§ 2 Nr. 6, § 31) | 221 |

Inhaltsübersicht

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| VIII. Verkaufsverpflichtung des Grundstückseigentümers (§ 2 Nr. 7) | 224 |
| IX. Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5–8, 15) | 230 |
| § 5. Das rechtliche Schicksal des Erbbaurechts | 291 |
| I. Vorbemerkungen | 293 |
| II. Begründung des Erbbaurechts | 294 |
| III. Übertragung | 319 |
| IV. Belastung | 324 |
| V. Inhaltsänderung, Teilung, Vereinigung | 336 |
| VI. Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht und in das Grundstück (§§ 24, 25, 8 ErbbauRG) | 346 |
| VII. Beendigung (§§ 26 ff. ErbbauRG) | 350 |
| VIII. Die Grundbücher (§§ 14–17 ErbbauRG) | 373 |
| § 6. Gegenleistungen für das Erbbaurecht (Vorkaufsrechte, Erbbauzins, Anpassungsklausel) | 379 |
| I. Vereinbarung einer Gegenleistung | 381 |
| II. Vorkaufsrechte | 383 |
| III. Vereinbarung eines Erbbauzinses | 386 |
| IV. Höhe des Erbbauzinses | 402 |
| V. Bestimmtheit des dinglichen Erbbauzinses | 403 |
| VI. Vereinbarungen zur Anpassung des Erbbauzinses | 410 |
| VII. Beschränkung des Anpassungsanspruchs nach § 9a | 436 |
| VIII. Sicherung der Anpassungsverpflichtung durch Vormerkung bei alten Verträgen | 451 |
| IX. Fehlen einer Anpassungsklausel | 458 |
| X. Zwangsvollstreckung und Erbbaurecht | 463 |
| § 7. Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern | 479 |
| § 8. Das Erbbaurecht in der Sachenrechtsbereinigung | 481 |
| § 9. Erbbaurecht und Kostenrecht | 483 |
| I. Vorbemerkung | 484 |
| II. Bestellung des Erbbaurechts | 484 |
| III. Änderung und Teilung | 489 |
| IV. Übertragung | 491 |
| V. Belastung des Erbbaurechts | 494 |
| VI. Erneuerung des Erbbaurechts | 495 |
| VII. Aufteilung in Wohnungs- und Teilerbbaurecht | 496 |
| VIII. Aufhebung/Löschung des Erbbaurechts | 496 |
| § 10. Das Erbbaurecht im Steuerrecht | 501 |
| I. Vorbemerkung | 503 |
| II. Steuerliche Bewertung, § 92 BewG – Grundsteuer | 503 |
| III. Sonderbewertung, §§ 192–194 BewG – Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer | 513 |
| IV. Grunderwerbsteuer | 520 |
| V. Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) | 533 |
| VI. Erbschaftsteuer (Schenkungsteuer) | 534 |

| | |
|-----------------------------------|------------|
| VII. Einkommensteuer | 536 |
| VIII. Gewerbesteuer | 543 |
| IX. Grundsteuer | 544 |
| X. Vermögensteuer | 545 |
| § 11. Vertragsmuster | 547 |
| Sachregister | 647 |





beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG