

Erbbaurecht

Winkler / Schlögel

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

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

VII. Wohnungs-/Teilerbbaurecht

grundstücks stark eingeschränkt, als auch diejenige eines Wohnungs-/Teilerbbaurechts, da ein Erwerber mit erheblichen finanziellen Belastungen für die Gemeinschaft und damit ggf. der Notwendigkeit von Sonderumlagen kalkulieren muss. Ob die Aufhebung der Gemeinschaft durch Vereinbarung oder durch Vereinigung aller Wohnungserbbaurechte in einer Person den Verband – und damit das Vorkaufsrecht! – bestehen lässt,²⁰⁴ ist ungeklärt. Aufschiebend bedingte Vorkaufsrechte für diesen Fall einzuräumen, führt zu erheblichen Mehrkosten und erhöhen die sowieso schon vorhandene Komplexität nochmals. Das Hauptproblem besteht jedoch darin, dass bei Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten nach Zeitablauf des Erbbaurechts zwangsläufig auch die Gemeinschaft erlischt. Das Grundstück wird herrenlos (§ 928 BGB), insbesondere findet kein quotaler Erwerb durch die bisherigen Wohnungserbbauberechtigten statt.²⁰⁵ Eine vorherige Übertragung auf die einzelnen Erbbauberechtigten in proportionalem Verhältnis setzt einvernehmliche Mitwirkung voraus, was bei einer Vielzahl von Wohnungserbbauberechtigten in praxi schwer lösbar scheint.²⁰⁶

Für sonstige Rechte gelten die jeweiligen Vorschriften, die sich auf eine Teilung des belasteten Grundstücks beziehen. Auch hier wird es im Regelfall das Interesse der einzelnen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten sein, eine Aufteilung der Belastung durchzuführen.

6. Das weitere Schicksal des Wohnungs-/Teilerbbaurechts

a) Veräußerung, Belastung, Inhaltsänderung. Ein Wohnungs-/Teilerbbaurecht ist grundsätzlich wie jedes andere Erbbaurecht veräußerlich. Neben einer **Veräußerungsbeschränkung nach §§ 5 ff. ErbbauRG** kann auch eine nach **§ 12 WEG** vereinbart werden.²⁰⁷ Dies ist vom Gesetz nicht ausgeschlossen, auch die durch die Zustimmungspflicht geschützten Interessen sind unterschiedlich; der Grundstückseigentümer kann gemäß § 7 Abs. 1 ErbbauRG einerseits den mit dem Erbbaurecht verfolgten Zweck schützen, andererseits vorsorgen, dass die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsinhalt bietet. Demgegenüber werden nach § 12 Abs. 2 S. 1 WEG die Interessen der anderen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten geschützt. Sind beide Zustimmungspflichten nebeneinander vereinbart, so wird die Veräußerung erst mit Vorliegen beider Zustimmungen wirksam. Wird eine Zustimmung ohne ausreichenden Grund verweigert, so kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers nach § 7 Abs. 3 ErbbauRG ersetzt und die nach § 12 WEG erforderliche nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG erwirkt werden. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers muss gemäß § 15 ErbbauRG nachgewiesen werden. Eine entsprechende Vorschrift für die Zustimmung nach § 12 WEG fehlt.²⁰⁸ Ein Eintritt in das Erbbaurecht ergänzende schuldrechtliche Vereinbarungen kann mit der Zustimmung erzwungen werden, ein entsprechender Eintritt in die Gemeinschaftsordnung ist zu empfehlen. Bei der WEG-Reform (BGBl. 2007 I S. 370) hat der Gesetzgeber nach Hinweis von *Schneider*²⁰⁹ beide Seiten geschützt: Einerseits führt eine **Zwangsversteigerung** aus rückständigen Wohngeldern iS § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (neu) zum Erlö-

²⁰⁴ So wohl *Dieckmann* ErbbauZ 2020, 173 (181); insbesondere für den Untergang bei vertraglicher Aufhebung auch nach neuem Recht *Hügel/Elzer* WEG § 9a Rn. 37 f., 147.

²⁰⁵ *Drasdo* ErbbauZ 2020, 143 (145); *Schneider* ZfR 2018, 589 (592); aA wohl *Weber* ZWE 2019, 251 (254).

²⁰⁶ *Drasdo* ErbbauZ 2020, 143 (145 f.).

²⁰⁷ Vgl. zu Einzelfragen *Wolffskeel v. Reichenberg* ErbbauZ 2020, 130 ff.

²⁰⁸ Ist aber die Veräußerungsbeschränkung n. § 12 WEG als Vereinbarung iSv § 10 Abs. 2 WEG eingetragen, wirkt sie wie ein Veräußerungsverbot, vgl. *Bärmann/Pick* WEG § 30 Rn. 38.

²⁰⁹ *Schneider* ZMR 2006, 660.

§ 3. Besondere Gestaltungsformen des Erbbaurechts

schen des (sonst) versteigerungsfesten Erbbauzinses iS § 9 Abs. 3 ErbbauRG. Andererseits kann nach der eingefügten Regelung in § 9 Abs. 3 Nr. 1 ErbbauRG der Erbbauzins auch gegenüber den rückständigen Wohngeldern nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (neu) **versteigerungsfest** gemacht werden. Dies ist bei Neuregelungen dringend zu berücksichtigen. Bei einem versteigerungsfesten Erbbauzins, der vor der WEG-Reform geregelt war, sollte die Versteigerungsfestigkeit auch gegenüber rückständigen Wohngeldern gelten; da dies mangels Schutzes der rückständigen Wohngelder gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (neu) vor der Reform ebenso war, kann der Gesetzgeber wohl nicht rückwirkend in die bestehende Rechtslage eingreifen. Dies müsste auch wegen des Vertrauensschutzes des Bürgers bei so komplexen Rechtslagen gelten.

- 125 Das Wohnungs-/Teilerbbaurecht kann wie jedes andere Erbbaurecht **belastet** werden, eine gemäß § 5 Abs. 2 ErbbauRG vereinbarte Zustimmungspflicht ist zu beachten. Eine **Inhaltsänderung** des Erbbaurechts ist weder durch Beschluss aller Wohnungserbbauberechtigten ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers, noch durch Vereinbarung des Grundstückseigentümers mit nur einem Wohnungserbbauberechtigten möglich;²¹⁰ nach BGH²¹¹ ist die Änderung des Umfangs des Erbbaurechts eine den gemeinschaftlichen Gegenstand und nicht bloß den Bruchteilsanteil betreffende unmittelbare Einwirkung. Das BayObLG²¹² lässt hier die Aufhebung der Zustimmungspflicht nach § 5 ErbbauRG nur für einzelne Wohnungserbbaurechte durch Vereinbarung (nur) mit diesen zu; es wendet hier § 747 S. 1 an und übersieht, dass das Erbbaurecht auch nach der WEG-Teilung ein einheitliches Recht bleibt, zu dessen unteilbarem dinglichem Inhalt die Zustimmungspflicht gehört (→ § 4 Rn. 175), also § 747 S. 2 gilt. Die Lösung hätte hier über eine generelle Zustimmung für diese Einheiten gesucht werden müssen. Zu einer Änderung der Gemeinschaftsordnung in den unter → Rn. 118 dargestellten Grenzen ist keine Zustimmung des Grundstückseigentümers nötig. Ein aufgeteilter (alter) **Erbbauzins** kann auch für einzelne Einheiten allein geändert werden, zB durch Vereinbarung nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG. Eine **Vereinigung** von zwei Wohnungserbbaurechten ist zulässig, auch wenn sie mit verschiedenen Einzelerbbauzinsreallasten und Anpassungsvermerkungen belastet sind; eine Verwirrung iS §§ 5, 6 GBO ist nicht zu besorgen, da nach § 7 Abs. 2 S. 1 GBO die Reallast auch an einem realen Grundstücksteil eingetragen sein kann.²¹³ Auch eine Verlängerung des Erbbaurechts selbst ist nur unter Mitwirkung sämtlicher Wohnungserbbauberechtigter möglich.²¹⁴

b) Heimfall

- 126 **aa) Getrennter Heimfall.** Bei wirksamer Ausübung des Heimfallrechts und dessen Vollzug (vgl. → § 4 Rn. 90ff., 101ff.) bleibt das Wohnungs-/Teilerbbaurecht bestehen und steht dem Grundstückseigentümer zu. Infolge der rechtlichen Verselbstständigung von jedem einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurecht führt der Heimfall eines Wohnungserbbaurechts nicht auch zum Heimfall der übrigen Wohnungs-/Teilerbbaurechte am gleichen Gebäude. Die Heimfallvoraussetzungen müssen daher für das jeweils betroffene Wohnungs-/Teilerbbaurecht allein vorliegen und der Heimfall für dieses allein entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausgeübt und vollzogen werden. Der Heimfall ist auf der Gläubigerseite (unter Miteigentümern) dagegen unteilbar (vgl. → § 4 Rn. 95).

²¹⁰ Str.; vgl. die Nachweise bei Theus RNotZ 2019, 573 (599).

²¹¹ BGH NJW-RR 1998, 1387 z. Änder. d. Baubefugnis.

²¹² Rpfleger 1989, 503; ebenso Rethmeier MittRhNotk 1993, 145 (156).

²¹³ OLG Hamm FG Prax 2007, 62 = DNotZ 2007, 225.

²¹⁴ Weber ZWE 2019, 251 (252), auch zur – abzulehnenden – Frage, ob aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine Pflicht des unwilligen Wohnungserbbauberechtigten zur Veräußerung besteht.

bb) Gesamtheimfall. Infolge der rechtlichen Verselbständigung der einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurechte ist es auch unzulässig, bei Verfehlung eines einzelnen Wohnungserbbauberechtigten, also bei Vorliegen von einem Heimfallgrund in dessen Person, einen Gesamtheimfall auszuüben oder diesen als Inhalt des Erbbaurechts zu vereinbaren.²¹⁵ Anders ist es jedoch, wenn ein Gesamtheimfall vereinbart ist für den Fall, dass die Verwaltung nicht ordnungsgemäß durchgeführt wird, insbesondere, wenn Mehrheitsbeschlüsse gegen eine solche gefaßt werden und die einzelnen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten nicht die ihnen zustehenden Maßnahmen dagegen mit Erfolg ergreifen (auch nach § 21 Abs. 3 WEG); in diesem Falle handelt es sich genau nicht um einen Gesamtheimfall, sondern liegt der Heimfallgrund bei jedem einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurecht vor und muss dann auch gegen jeden Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten gesondert erklärt werden. Für die **Rechtsfolgen** des Heimfalls gelten §§ 32 ff. ErbbauRG.

c) Erlöschen, Vorrecht

aa) Zeitablauf. Bei dem als Inhalt des Erbbaurechts vereinbarten Erlöschen durch Zeitablauf erlöschen alle Wohnungs-/Teilerbbaurechte in gleicher Weise, wie wenn noch das ursprüngliche einheitliche Erbbaurecht bestanden hätte. Da das Erlöschen bei einem Erbbaurecht durch Zeitablauf von selbst erfolgt, ohne dass es irgendeiner Erklärung bedarf, wird das Grundbuch unrichtig, wie bei jedem anderen Erbbaurecht und ist keine Vereinbarung nach § 4 WEG nötig. Für das Erlöschen des Erbbaurechts gelten nämlich die erbbbaurechtlichen Vorschriften, da es sich hier um eine ausschließlich auf dem Erbbaurecht beruhende Rechtsfolge handelt, str.²¹⁶ Auch wegen § 1 Abs. 3 ErbbauRG ist eine Verlängerung iS § 27 ErbbauRG nicht nur für einzelne Einheiten zulässig, sondern nur für alle; wegen des sachenrechtlichen Bezugs ist eine Verlagerung der Entscheidung über die Annahme des Verlängerungsangebots auf die Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten ausgeschlossen.²¹⁷ Als praktikable – wenn durchsetzbare – Möglichkeit kommt hier nur der Erwerb der betroffenen Einheit eines verlängerungsunwilligen Erbbauberechtigten durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Betracht.²¹⁸ Für die Entschädigung gelten §§ 27 ff. ErbbauRG.²¹⁹ Für den Untergang des Bauwerks gilt § 13 ErbbauRG.

bb) Aufhebung. Ein Erlöschen **des Erbbaurechts** durch rechtsgeschäftliche Beendigung, die Aufhebung (§ 26 ErbbauRG), kann nur für sämtliche Wohnungs-/Teilerbbaurechte **gemeinschaftlich** erfolgen. Dies ergibt sich einerseits daraus, dass unbeschadet der Aufteilung und der rechtlichen Verselbständigung das einheitliche Erbbaurecht die Grundlage bleibt. Andererseits entstünde durch die Aufhebung nur eines einzigen Wohnungs-/Teilerbbaurechts und dessen Wegfall ein Miteigentum des Grundstückseigentümers an dem Gebäude. Dies ist aber durch § 1 Abs. 3 ErbbauRG ausgeschlossen; die restlichen Wohnungs-/Teilerbbaurechte würden sich dann nur noch auf unselbständige Gebäudeteile beziehen. § 1 Abs. 3 ErbbauRG ist wesensnotwendig und kann daher auch nicht durch nachträgliche Änderungen umgangen werden. Zur Aufhebung ist die Aufgabeerklärung aller Wohnungserbbauberechtigten und die Zustimmung des Grundstückseigentümers nötig (vgl. → § 5 Rn. 198 ff.), eine besondere Aufhebung des Sondereigentums ist nicht nötig. Eine Aufhebung **der Teilung in Wohnungs-/Teilerbbaurechte** ist durch Vereinba-

²¹⁵ Bärmann/Pick WEG § 30 Rn. 76 ff.; Bauer/Schaub/Maaf AT F Rn. 277.

²¹⁶ Ebenso Bauer/Schaub/Maaf AT F Rn. 279; aA Bärmann/Pick WEG § 30 Rn. 51, der § 9 WEG anwenden will.

²¹⁷ Schneider ZfR 2018, 589 (593); Theus RNotZ 2019, 573 (603); Weber ZWE 2019, 251 (253).

²¹⁸ Weber ZWE 2019, 251 (253).

²¹⁹ Vgl. hierzu auch Weber ZWE 2019, 251 (252) zur Frage, inwieweit die Ablehnung der Verlängerung durch einen Wohnungserbbauberechtigten die Entschädigung insgesamt entfallen lässt.

§ 3. Besondere Gestaltungsformen des Erbbaurechts

nung nach § 4 WEG oder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 WEG zulässig, wodurch wieder ein einheitliches Erbbaurecht entsteht.²²⁰

- 130 cc) Eine Umwandlung aller Wohnungs-/Teilerbbaurechte in Wohnungs-/Teileigentum** bei Hinzuerwerb des Grundstücks zu gleichen Miteigentumsanteilen ist nur in der Weise möglich, dass das Erbbaurecht aufgehoben und gemäß § 3 WEG neues Sondereigentum begründet wird. Nach BayObLG²²¹ führt eine Zuschreibung des Grundstücks zum Erbbaurecht (deren Zulässigkeit offen gelassen wird) mit anschließender Aufhebung des Erbbaurechts nicht zu einem Übergang des Sondereigentums auf den Miteigentumsanteil, da das Sondereigentum nicht ohne den Mitberechtigungsanteil existieren kann (aus § 6 Abs. 1 WEG), also mit dem Erbbaurecht erlischt; mit *Rapp*²²² ergibt sich dies unmittelbar aus § 12 Abs. 3 ErbbauRG, da das gesamte Gebäudeeigentum (ungeteilt) Bestandteil des Grundstückseigentums wird.
- 131 dd) Die Umwandlung einzelner Wohnungs-/Teilerbbaurechte in entsprechendes Wohnungs-/Teileigentum** ist nicht möglich.²²³ Zwar könnte ein inhaltsgleiches Sondereigentum an der Raumeinheit und Gemeinschaftseigentum am Gebäude entstehen, jedoch verlangen beide Institute eine verschiedene Grundlage, nämlich das Wohnungseigentum nach § 1 Abs. 4 WEG Miteigentum an einem Grundstück und das Wohnungs-/Teilerbbaurecht ein einheitliches Erbbaurecht als Grundlage. Für eine Kombination beider Institute am gleichen Gebäude fehlt daher die Rechtsgrundlage.²²⁴ Anstelle der rechtsgeschäftlichen Aufhebung eines einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurechts kann jedoch dessen Übertragung auf den Grundstückseigentümer vereinbart werden. Die Umwandlung kann daher nur insgesamt durch Aufhebung aller Wohnungs-/Teilerbbaurechte, also des gesamten Erbbaurechts, Erwerb entsprechender Miteigentumsanteile am Grundstück und Teilung nach § 3 WEG erfolgen. Schwierig ist es, wenn im Vorfeld (nur) einzelne Wohnungserbbauberechtigte einen entsprechenden Miteigentumsanteil erwerben; nach BayObLG²²⁵ kann hier nicht die Berechtigung am Erbbauzins geteilt werden, und der entsprechende Erbbauzins diesen Miteigentümer allein zugeordnet werden. Jede Erbbauzinsrealast kann als subjektiv-dingliches Recht nicht vom Grundstückseigentum als ganzes getrennt werden, dessen wesentlicher Bestandteil sie nach § 96 BGB ist. Möglich wäre aber eine Verwaltungs-/Benutzungsregelung nach § 1010 BGB am Grundstück, wonach jeder Miteigentümer nur zur Einziehung „seines“ Erbbauzinses berechtigt ist und auch sonst absonderbare Eigentümerrechte allein gegenüber seinem Wohnungserbbaurecht ausüben kann; so würde eine Sonderbeziehung bis zur Umwandlung entstehen. Der Erwerb des Erbbaugrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist nach der Einfügung von § 9a Abs. 1 WEG möglich,²²⁶ führt aber insbesondere bei Zeitablauf zu im Regelfall ungewollten und in praxi schwer lösbaren Folgeproblemen (siehe vorstehend → R.n. 123).
- 132 ee) Vorrecht.** Ist als Inhalt des Erbbaurechts ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG), so gilt dies grundsätzlich auch für Wohnungs-/Teilerbbaurechte. Bei einem derartigen Erneuerungsvorrecht ist jedoch das ursprüngliche Erbbaurecht bereits erloschen und wird der Abschluss

²²⁰ *Bauer/Schaub/Maaß* AT F Rn. 278.

²²¹ BayObLG NZM 1999, 570 = MittBayNot 1999, 375 mzustAnm *Rapp*.

²²² *Rapp* BayObLG MittBayNot 1999, 375.

²²³ BayObLG Rpfleger 1990, 507; vgl. BGH NJW 2014, 3024 (3026); *Rethmeier* MittRhNotK 1993, 145 (157); *Bauer/Schaub/Maaß* AT F Rn. 280; *Theus* RNotZ 2019, 573 (604f.).

²²⁴ *Rethmeier* MittRhNotK 1993, 145 (156); *Bärmann/Pick* WEG § 30 Rn. 56.

²²⁵ BayObLG Rpfleger 1990, 507.

²²⁶ Zur früheren Rechtslage vgl. 6. A. § 3 Rn. 131; *Schneider* ZfR 2018, 589 (593); *Dieckmann* ErbbauZ 2020, 173, (179f.).

VII. Wohnungs-/Teilerbbaurecht

eines neuen Erbbaurechtsvertrages mit einem Dritten vorausgesetzt (vgl. → § 4 Rn. 142 ff.). Wenn ein neuer Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen wurde, kann jedoch das Vorrecht nicht durch einen einzelnen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten auf Wiedereinräumung seines ursprünglichen Wohnungs-/Teilerbbaurechts ausgeübt werden. Dies würde als rechtlichen und wirtschaftlichen Zwischenschritt die Aufteilung in Wohnungs-/Teilerbbaurechte voraussetzen, was aber nicht Inhalt des Vorrechts ist. Gemäß § 31 Abs. 3 ErbbauRG, § 472 BGB steht das Vorrecht vielmehr allen bisherigen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten gemeinschaftlich zu und kann nur im ganzen ausgeübt werden. Wird es von einzelnen nicht ausgeübt, so können die übrigen das Vorrecht im ganzen ausüben (§ 472 S. 2 BGB).²²⁷ Bei der Ausübung des Vorrechts werden dann die ausübenden alten Erbbauberechtigten wiederum entsprechend ihrem bisherigen Anteil oder mit nach § 472 S. 2 BGB geänderten Anteilen neue Erbbauberechtigte. Aus dem Sinn des Vorrechts ist dann aber zu folgern, dass die neuen Miterbbauberechtigten wieder untereinander zur Aufteilung in Wohnungs-/Teilerbbaurecht und gleicher Zuordnung des Sondereigentums gemäß § 30 Abs. 1 WEG verpflichtet sind.

²²⁷ Bärmann/Pick WEG § 30 Rn. 57, 58.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

§ 4. Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts

Übersicht

	Rn.
I. Allgemeines	1
1. Gesetzliche und vertragliche Bestimmungen	5
a) Die gesetzlichen Bestimmungen	5
b) Schuldrechtliche Vereinbarungen	6
c) Vertragliche Bestimmungen	13
d) Bestimmtheitsprinzip	18
e) Rechtsnachfolger	20
f) Allgemeine Geschäftsbedingungen	21
2. Wirkungen des vertraglichen Inhalts	23
a) Schuldrechtliche Natur	24
b) Wirkungen gegenüber Dritten	26
c) Keine „dingliche“ Wirkung	29
3. Inhaltsänderungen des Erbbaurechts	33
a) Begriff	33
b) Form des schuldrechtlichen Grundgeschäfts	34
c) Dingliche Inhaltsänderung	35
d) Zustimmung dinglicher Berechtigter	36
e) Kein gutgläubiger Erwerb	37
II. Errichtung, Instandhaltung, Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1)	38
1. Allgemeines	38
2. Errichtung des Bauwerks	39
a) Pflicht zur Errichtung	39
b) Einzelheiten der Bebauung	40
c) Erschließungsmaßnahmen	46
d) Maklerklausel	46a
3. Bauliche Veränderungen	47
4. Instandhaltung des Bauwerks	48
a) Allgemeine Regel	48
b) Umfang	51
c) Besichtigungsrecht	52
d) Haftung bei Verstoß	53
5. Verwendung des Bauwerks	54
a) Gesetzliche Regel	54
b) Begriff	55
c) Öffentliche Hand	59a
6. Beseitigung des Bauwerks	60
7. Verstöße	
a) Erfüllungsanspruch	61
b) Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch	62
c) Sanktionen	63
d) Rechtsmissbrauch	64
III. Versicherungen, Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2)	65
1. Versicherung des Bauwerks	65
a) Pflicht zur Versicherung	65
b) Einzelheiten der Versicherung	66
c) Haftpflichtversicherung	67
d) Verstöße	68
2. Wiederaufbau im Fall der Zerstörung	69

§ 4. Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts

	R.n.
IV. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3)	71
1. Öffentliche Lasten und Abgaben	
a) Der Begriff	71
b) Erschließungskosten	73
2. Privatrechtliche Lasten	75
3. Wirkungen	76
V. Heimfall (§ 2 Nr. 4)	
1. Begriff und Zweck	77
2. Heimfall-Gründe	78
a) Verstöße gegen § 2 Nr. 1–3	80
b) Sonstige Gründe	81
c) Zusammenhang zwischen Heimfallgrund und Erbbaurecht	83
d) Verstoß gegen Gesetze oder die guten Sitten	84
e) Einschränkungen durch die InsO	87a
f) Einschränkungen durch das ErbbauRG	88
3. Rechtsnatur des Heimfallanspruchs	91
4. Ausübung des Heimfallrechts	95
a) Voraussetzungen	95
b) Anspruchsgegner	97
c) Absicherung des künftigen Heimfallanspruchs durch Vormerkung	97a
d) Ausübungskontrolle: Rechtsmissbrauch, Verhältnismäßigkeit	98
5. Übertragung des Erbbaurechts	101
6. Rechtsfolgen der Übertragung	107
a) Erwerb durch den Eigentümer	107
b) Erwerb durch Dritte	109
c) Besonderheiten bei Gesamterbbaurecht	111
d) Untererbbaurecht, Nachbarerbbaurecht	112
7. Vergütung	113
a) Der gesetzliche Vergütungsanspruch	113a
b) Inhalt des Erbbaurechts	114
c) Höhe der Vergütung	115
d) Zurückbehaltungsrecht	115a
e) Ausschluss der Vergütung	116
8. Belastungen des Erbbaurechts	117
a) Bestehen bleibende Rechte	118
b) Erlöschende Rechte	119
c) Existenznotwendige Dienstbarkeiten	120
d) Schuldübernahme	121
9. Wegnahme des Bauwerks (§ 34)	123
10. Miet- und Pachtverhältnisse	124
11. Verjährung, Verwirkung des Heimfallanspruchs	125
VI. Vertragsstrafe (§ 2 Nr. 5)	128
1. Vertragsfreiheit	129
2. Verhältnis der Vertragsstrafe zum Heimfall	134
3. Fälligkeit, Verjährung, Verwirkung	137
4. Haftung für die Vertragsstrafe	139
VII. Vorrecht auf Erneuerung (§ 2 Nr. 6, § 31)	142
1. Begriff	142
2. Ausübung des Vorrechts	145
a) Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages	145
b) Ausschluss des Vorrechts	147
3. Wirkungen des Vorrechts gegenüber Dritten	148
a) Wirkung einer Vormerkung	148
b) Wirkungen auf Grundpfandrechte und die Entschädigungsforderung	150
c) Entschädigungsforderung	152