

# 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.

# Sachregister

Die halbfette Zahl verweist auf die Paragraphen, die mageren Zahlen auf die entsprechende Randnummer.

- Abbruch des Bauwerks** 4 60, 90, 114
- Abgrenzung**
- Belastungsgegenstand – Rechtsinhalt (bei Nebenfläche) 2 69, 91
  - Erbbaurecht – andere Rechtsinstitute 1 31 ff.
- Abriß des Bauwerkes** 4 60, 90, 114
- Abschreibung**
- Bestandteilszu-, -abschreibung 5 183
  - einkommensteuerliche 10 103 ff.
  - Teilfläche Erbbaugrundstück 5 174
- Abspaltung**
- Zustimmungserfordernis 4 186
- Abwassergebühren** 4 72
- Abwendung der Entschädigung durch Verlängerung** s. Verlängerung
- Änderung des Erbbaurechts** s. Inhaltsänderung
- AGB** s. Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Allgemeine Geschäftsbedingungen** 4 21
- Anpassungsklausel 6 92
  - Ausschluss der Vergütung 4 116
  - Grundbuchamt 4 22
  - Heimfallgrund 4 86
  - Kaufzwangsklausel 4 171
  - Vergütungsausschluss 4 116
  - Vertragsstrafe 4 133a
  - Wertsicherungsklausel 6 92
- Altrechtliche Dienstbarkeiten und Rang iSv** § 10 2 113
- Amtswiderspruch bei unwirksamer Bestellung** 5 74
- Anfangszeitpunkt des Erbbaurechts** 2 142
- Anfechtungsgesetz** 4 104
- Ankaufsrecht** 4 155 ff.
- s. Verkaufsverpflichtung des Eigentümers
- Anpassungsklausel**
- Abtretung 6 89
  - Abweichung von der Anpassungsvereinbarung 6 132
  - Äquivalenzstörung 6 229
  - Anpassungszeitpunkt 6 115 ff.
  - Ausgangspunkt 6 110, 115
  - Ausgestaltung 6 96 ff.
  - Auslegung 6 89, 95, 126 ff.
  - außerordentliche Anpassung 6 132
  - Basisjahr 6 110, 132
  - bauliche Nutzung 6 131a
  - Bauplanungsrecht 6 131a
  - Beamtenbezüge 6 111, 130
  - Berechnungsformel 6 152a, 193
  - Beschränkung nach § 9a ErbbVO 6 165; s. dort
  - Bestimmbarkeit 6 68
  - Bewertungsmaßstab 6 96, 105 ff.
    - abstrakter 6 108
    - Fehlen 6 106
    - konkreter 6 110
  - Billigkeitsprüfung 6 98, 182
  - dingliche Absicherung 4 8
  - dynamische Baunutzungsklausel 6 131a
  - Eigentümererbaurecht 6 91
  - Einkommensentwicklung 6 101, 109, 128
  - Einschränkung 6 97
  - Einschränkung nach § 9a ErbbauRG 6 165 ff.; s. dort
  - dinglicher Erbbauzins 6 74, 93
  - schuldrechtlicher Erbbauzins 6 22
  - Erhöhungsvereinbarung
    - Muster 11 20
  - Ermessen 6 106
  - Fehlen 6 228 ff.
    - Billigkeitsprüfung 6 232
    - Geschäftsgrundlage 6 228
    - gewerbliche Zwecke 6 236
    - Grundbucheintragung 6 237
    - Kaufkraftschwund 6 235
    - Opfergrenze 6 231
  - Veräußerung des Erbbaurechts 5 88; 6 250 ff.
    - Veräußerung des Grundstücks 5 104; 6 238
    - Wohnzwecke 6 236
    - Zeitraum 6 234
  - Formel 6 152a, 193
  - Formularvertrag 6 92
  - Genehmigung 6 139
  - Geschäftsgrundlage 6 131a, 228 ff.
  - Gleitklausel s. dort
  - Grundstückswert 6 98, 109, 113, 155
  - Heimfall 6 91
  - Inflation 6 129
  - Lebenshaltungskosten 6 101
  - Meistbegünstigungsklausel 6 132
  - Mietzinsen 6 113, 155
  - Muster 6 137, 161; 11 1 Zi III, 2 Zi III, 3 Zi III
  - Nachforderung 6 116
  - Naturalien 6 152
  - Neufestsetzung der Erbbauzinsen 6 116 ff., 122 ff.
  - Rechtskrafterstreckung 6 89

- Roggenklausel **6** 127
- Rückforderung **6** 116
- Sachleistungen s. dort
- Schiedsrichter **6** 117
- „schleichende Inflation“ **6** 129
- schuldrechtliche Natur **6** 88, 94 ff.
- Sonderrechtsnachfolger **6** 89, 94
- Übernahme
  - Veräußerung Erbbaurecht **5** 88; **6** 240
  - Veräußerung Grundstück **5** 104; **6** 238
- Umsatz **6** 113
- Verzugszinsen **6** 88
- Voraussetzungen
  - abstrakter Maßstab **6** 100
  - irrige Bezeichnung **6** 131
  - konkreter Maßstab **6** 104
- Vormerkung **4** 8; **6** 205 ff.; s. dort
- Wahlschuldverhältnis s. dort
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **6** 228 ff.
- Weihnachtsgratifikation **6** 112
- Zulässigkeit **6** 90
- Anschaffungskosten (ESt)** **10** 101
- nicht zu eigenen Wohnzwecken **10** 101
- zu eigenen Wohnzwecken **10** 105 ff.
- Ansprüche aus Eigentum** **2** 161
- Anwendbarkeit**
  - der Grundstücksvorschriften **1** 30; **2** 160 ff.; **5** 2
  - der Rechtsvorschriften **1** 30; **2** 160; **5** 3
- Anwendungsbereich des Erbbaurechts** **1** 16
- Arglisteinwand**
  - Heimfallanspruch **4** 127
  - Verjährung **4** 127
- Arrestverfahren** **4** 290 ff.
  - Eigentümerzustimmung **4** 285
  - einstweilige Verfügung **4** 303
  - Hypothek **4** 290
  - Verfügungen **4** 290
  - Vormerkung **4** 303
  - Zustimmungserfordernis **4** 290
- Art der Gebäude**
  - Bestimmtheit **2** 22 ff.
- Aufhebung des Erbbaurechts** (rechtsgeschäftliche) **5** 196 ff.
  - gegen Ablösung **10** 99
  - Begriff **5** 196
  - Durchführung **5** 198 ff.
  - Eigentümererbaurecht **3** 13
  - Eintragung **5** 202
  - Gebühren **9** 38
  - Grunderwerbssteuer **10** 57
  - Grundgeschäft **5** 197
  - Kosten **9** 39
  - Muster **11** 21, 22
  - Nachbarerbaurecht **3** 82
  - Rechtswirkungen **5** 203
  - Vormerkung **5** 197
  - Wohnungserbaurecht **3** 129
  - Zustimmung dinglich Berechtigter **5** 200, 201

### **Aufhebungsverpflichtung des Erbbaurechts** **2** 149; **11** 22

### **Auflösende Bedingung**

- des Erbbaurechts **2** 148

### **Aufschiebende Bedingung**

- des Erbbaurechts **2** 147

### **Aufteilung in Wohnungserbaurecht** **3** 107 ff.

- der Belastung, des Erbbauzinses bei Wohnungserbaurecht **3** 116, 120

### **Auseinandersetzung**

- Zustimmungserfordernis **4** 186

### **Ausgliederung**

- Zustimmungserfordernis **4** 186

### **Auslegung**

- Anpassungsklausel **6** 89, 95, 126 ff., 200
- Billigkeitsmaßstab **6** 200
- Erbbauzins **6** 21
- Fehlen der Wertsicherungsklausel **6** 149
- Roggenklausel **6** 127
- Verbraucherpreisindex **6** 132b
- Verkaufsverpflichtung **4** 158
- Wertsicherungsklausel **6** 89, 95, 126 ff., 200
- Zinsen **4** 220

### **Ausschluss der Heimfallvergütung** **4** 116

- bei Kommunen **4** 116a, 116b

### **Außenanlagen** **2** 79

- **Aussonderung** **4** 81, 87a, 94; **5** 193

### **Ausübungsgrenze**

- Überbau der **3** 87

### **Bäume auf Nutzungsfläche** **2** 80

### **Baracke**

- als Bauwerk **2** 8

### **Bauerwartungsland**

- Erbbaurechtsfeststellung **5** 10, 11

### **Baugesetzbuch**

- Enteignung **5** 84
- Erschließung **4** 74
- Genehmigung bei Umlegung, Sanierung **5** 49, 84
- kein gesetzliches Vorkaufsrecht **5** 84, 98
- Veräußerungspflicht der Gemeinde **5** 84

### **Baulandbeschaffungsgesetz** **5** 81

### **Baumaßnahmen** **2** 62

### **Baunutzungsklausel** **6** 131a

### **Bausparkasse** **5** 143

### **Bauverpflichtung** **4** 39 ff.

- Bestimmtheit **4** 40
- Maklerklausel **4** 46a
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung **6** 250

### **Bauwerk**

- Abriss **4** 60, 90, 114
- Anforderungen daran **2** 5
- Begriff **2** 6 ff.
- Beseitigungspflicht **4** 60, 90, 114
- Besichtigung **4** 52
- Besitz **2** 61

- Bestandteil des Erbbaurechts 2 38
- Bestimmung 2 18 ff.
- Eigentum bei Erlöschen 5 254
- Eigentum, -serwerb 2 36 ff.
- Einsturz 4 53
- Entschädigung bei Erlöschen 5 207 ff.
- bei Erbbaurechtsbestellung vorhandenes Bauwerk 2 51
- Errichtung 4 39 ff.; s. dort
- Erschließung s. dort
- feste Verbindung 2 8
- Haftung 2 60; 5 148
- Heimfall 4 123
- Instandhaltung s. dort
- komplexe Anlagen 2 8, 16
- Lastentragung s. dort
- beim Nachbarerbbaurecht 3 75
- Nutzungsänderung 2 62
- auf oder unter der Oberfläche 2 9
- öffentliche Lasten s. dort
- privatrechtliche Lasten s. dort
- Sonderrechtsunfähigkeit 2 58 ff.
- Umbau 2 62
- Umfang der Rechte 2 62
- unbewegliche Sache 2 59
- des Untererbbaurechts 3 29
- Untergang 2 64
- bei Unwirksamkeit des Erbbaurechts 2 53
- Veränderung 4 47
- Vermietung 4 58
- Versicherung s. dort
- Verstöße 4 61 ff.
- Verwendung s. dort
- Wegnahme beim Heimfall 4 123
- Wiederaufbau s. dort
- wirtschaftlicher Vorrang 2 70, 71
- Bauwert bei Mündelhypothek 5 123**
- Beamtensbezüge 6 111, 130**
- Bebaubarkeit**
- des Erbbaugrundstücks 5 10 ff.
- Bebauungsbefugnis 2 6**
- Änderung 2 58; 5 150
- Bedarfsbewertung 10 30 ff.**
- Abgrenzung zum Einheitswert 10 2
- des Erbbaugrundstücks 10 39
- des Erbbaurechts 10 31
- Bedingungen des Erbbaurechts 2 147**
- auflösende 2 148
- aufschiebende 2 147
- Bestellung durch nicht befreiten Vorerben 2 150 ff.
- bei Veräußerung des Erbbaurechts 5 91, 92
- Verstoß 2 154
- Bedingungen des Erbbauzinses 6 27, 69**
- Beeinträchtigung des Erbbaurechtswerts**
- Begriff 4 197
- Persönlichkeit des Erwerbers 4 212
- Wesentlichkeit 4 211
- Zustimmungsverweigerung 4 197
- Zweck s. dort
- Beendigung des Erbbaurechts** s. Dauer, Erlöschen, Aufhebung
- Befristung mit ungewissem Endtermin 2 144 ff.**
- Befristung von Einschränkungen 4 56, 59b**
- Begriff**
- Bauwerk 2 6
- Eigentümererbbaurecht 3 8
- Erbbaurecht 1 25 ff.
- Gesamterbbaurecht 3 37
- Nachbarerbbaurecht 3 70
- Untererbbaurecht 3 14
- Wohnungs-/Teilerbbaurecht 3 96 ff.
- Begründung von Wohnungserbbaurecht 3 107 ff.**
- Belastung**
- Durchführung 5 144 ff.
- des Erbbaurechts 5 105 ff.
- des Gesamterbbaurechts 3 62
- Haftungsgegenstand 5 147, 148
- bei Heimfall 4 117
- als Heimfallgrund 4 81
- des Nachbarerbbaurechts 3 83
- überhöhte 5 149a
- des Untererbbaurechts 3 30
- des Wohnungserbbaurechts 3 124
- Belastungsgegenstand 2 90 ff.**
- Abgrenzung zum Rechtsinhalt 2 61, 91
- Ausschluss ideeller Teile 2 90
- Ausschluss von Teilflächen 2 91
- mehrere Grundstücke (Gesamterbbaurecht) 2 90; 3 37 ff.
- Beleihung** s. Grundpfandrechte
- Beleihungsgrenze**
- Anrechnung vorgehender Rechte 5 121
- versteigerungsfester Erbbauzins 5 121, 139
- bei Mündelhypothek 5 120 ff.
- für Sparkasse 5 142
- nach VAG 5 137
- Beleihungswert**
- Bauwert 5 123
- Berechnungsbeispiele 5 127
- Mietreinertrag 5 125, 126
- bei Mündelhypothek 5 122 ff.
- für Sparkassen 5 142
- nach VAG 5 138
- Berechnungsformel**
- für Gleitklausel 6 152a, 193
- Berechtigter**
- Bruchteils- und Gesamthandsberechtigung 2 123
- Eigentümererbbaurecht 2 122; 3 8 ff.
- Gesamtberechtigung iS. § 428 BGB 2 124 ff.
- die Grundstückseigentümer beim Gesamterbbaurecht 3 49 ff.
- subjektiv persönliches Recht 2 121

**Bergwerksschacht**

- als Bauwerk 2 9, 12

**Berichtigung des Grundbuchs**

- Entschädigungsforderung 5 238 ff.
- bei Erlöschen 5 204 ff.
- bei inhaltlich unzulässiger Eintragung 5 76
- Rechte an Entschädigungsforderung 5 248
- bei unwirksamer Bestellung 5 73

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

s. Dienstbarkeit

**Beschränkung auf Gebäudeteile 2 27 ff.**

- s. Gebäudeteil

**Beschränkung des Anpassungsanspruchs**

- 6 165 ff.
- abweichende Verwendung des Bauwerks 6 181
- Änderungszeitraum 6 202
- allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse 6 187
- Alter 6 199
- Anspruch auf Erhöhung 6 170
- Anwendungsbereich 6 171
- Ausgangspunkt 6 183
- Auslegung 6 200
- Beweislast 6 201
- Billigkeit der Erhöhung 6 182, 200
- Bruttosozialprodukt 6 189
- Einkommen 6 191, 199
- Erhöhungsanspruch 6 170
- Fehlen einer Bemessungsgrundlage 6 173
- Gebäudeart 6 178 ff.
- gemischte Verwendung 6 180
- gewerbliche Zwecke 6 179
- Grundstück 6 194, 196
- Lebenshaltungskosten 6 190
- Nettoinlandprodukt 6 189
- Normzweck 6 165
- persönliche Verhältnisse 6 199
- Sachgut 6 174
- Schiedsgutachten 6 177
- schuldrechtlicher Anpassungsanspruch 6 169
- „sonstige Umstände“ 6 199
- Übergangsregelung 6 166
- vereinbarte Anpassung 6 170
- Verstoß 6 176
- Volkseinkommen 6 189
- Voraussetzungen 6 169 ff.
- wirtschaftliche Verhältnisse 6 187
- Wohnzwecke 6 178
- zeitliche Geltung 6 166, 202
- Zweck des § 9a ErbbVO 6 165

**Beschwerde 4 253****Beseitigungsanspruch 2 161; 4 60, 90, 114****Besichtigungsrecht 4 52**

- Heimfall 4 80

**Besitz**

- am Bauwerk 2 61
- am Grundstück 2 61

- des Grundstückseigentümers 2 89
- Recht zum 2 161

**Besitzrechtsvermerk 8 132****Bestandsverzeichnis 5 57****Bestandteile**

- nichtwesentliche Bestandteile s. dort
- wesentliche Bestandteile s. dort

**Bestandteilszu-, -abschreibung**

- am Erbbaurecht 5 183
- am Grundstück 5 174

**Bestandteilszuordnung des Bauwerks**

2 58 ff.

**Bestellung**

- des Eigentümererbaurechts 3 10
- Gesamterbaurecht durch Erstreckung 3 57 ff.
- Gesamterbaurecht von Anfang an 3 45 ff.
- des Nachbarerbaurechts 3 81
- des Untererbaurechts 3 28
- des Wohnungs-/Teilerbaurechts 3 107 ff.

**Bestellung des Erbbaurechts 5 4 ff.**

- dingliche Bestellung 5 41 ff.
- Einigung 5 42 ff.
- Eintragung 5 52 ff., 268
- Entstehungszeitpunkt 5 60
- Form des schuldrechtlichen Vertrags 5 15 ff.
- und Grunddienstbarkeit 2 68; 4 54
- Grunderwerbssteuer 10 57 ff.
- gutgläubiger Erwerb 5 75, 76
- inhaltlich unzulässige Eintragung 5 64, 76
- Nichtigkeitsfolgen 5 72 ff.
- Nichtigkeitsgründe 5 61
- durch die öffentliche Hand 4 59b
- privatrechtliche, behördliche Genehmigungen 5 48 ff.
- Rangbeschaffung 5 51
- Teilnichtigkeit 5 66 ff.
- Unbedenklichkeitsbescheinigung 5 50
- Unwirksamkeit der Einigung 5 62, 73
- Verpflichtung zur, Form 5 15
- Vorlage des Vertrags 5 47

**Bestimmtheiterfordernis**

- Anpassungsverpflichtung 6 205 ff.
  - Art der Gebäude 2 22 ff.
  - Bauwerk 2 19
  - Bebauung 4 40
  - Einigung zur Bestellung 5 44
  - Erbbaugrundstück 2 90
  - Erbbauzins 6 68 ff.
  - Grundstücksverkehr 4 18
  - Heimfall 4 79, 86
  - Sachenrecht 4 18
  - Strafszins 4 130
  - Verstoß 2 26; 5 62 ff.; 6 64
  - Vormerkung 6 205 ff.
  - Zwangsvollstreckungsunterwerfung 6 246
- Bestimmungsgemäße Bebauung 2 42**
- Voraussetzung für Wohnungserbaurecht 3 105

- Bestimmungswidrige Bebauung** 2 43 ff.  
– durch Überbau 3 88
- Betreuungsgerichtliche Genehmigung** s. unter Familiengerichtliche Genehmigung
- Betriebsvermögen** (EST)  
– Entnahme 10 91 ff.  
– Erbbaugrundstück als 10 91  
– Erbbaurecht als 10 101 ff.  
– Erbbauzins als 10 96  
– und Nutzungsänderung 10 92
- Bewertung im Steuerrecht** 10 2 ff.  
– Bewertungssysteme 10 2 ff.  
– Bundesgesetzliche Regelung 10 12 ff.  
– Landesgesetzliche Regelungen  
– Baden-Württemberg 10 24  
– Bayern 10 25  
– Hamburg 10 27  
– Hessen 10 28  
– Niedersachsen 10 29  
– Saarland 10 30  
– Sachsen 10 31  
– Sonderbewertung  
– Erbbaurechtskoeffizient 10 44  
– finanzmathematisches Verfahren 10 46
- BGB-Gesellschaft** 4 179a, 185, 186
- Bilanzierung des Erbbaurechts** 10 89
- Billigkeit**  
– der Erhöhung 6 98, 182
- Bodenspekulation**  
– Bekämpfung 1 6
- Bodenwert** 6 98, 109, 113, 155
- Bruchteilsberechtigung am Erbbaurecht** 2 123
- Brücke**  
– als Bauwerk 2 8, 10, 13
- Brunnen**  
– als Bauwerk 2 14
- Buchersitzung** 5 79
- Bürgschaft**  
– bei Veräußerung 4 214
- Bundesbaugesetz**  
– Enteignung 5 82  
– Genehmigung zur Bestellung 5 49  
– gesetzliches Vorkaufsrecht 5 82, 98  
– Veräußerungspflicht der Gemeinde 5 82
- Camping-Naherholungszentrum**  
– als Bauwerk 2 11
- Dauer des Erbbaurechts** 2 138 ff.  
– Änderung 5 150 ff.  
– Anfangszeitpunkt 2 142  
– Bedingungen 2 147 ff.  
– Befristung mit ungewissem Endtermin 2 144 ff.  
– Bestellung durch nicht befreiten Vorerben 2 150 ff.  
– bestimmte Zeitgrenze 2 141  
– Einschränkung der Vertragsfreiheit 2 139  
– ewiges Erbbaurecht 2 146  
– Tod des Erbbauberechtigten, Bestellers 2 144, 145  
– Verlängerungsklausel 2 143
- Dauer der Nutzungsbeschränkung** 4 56, 59b
- Dauerwohnrecht**  
– Abgrenzung von Erbbaurecht 1 34  
– am Erbbaurecht 5 114  
– Zustimmungserfordernis 4 224
- Dienstbarkeit**  
– Abgrenzung vom Erbbaurecht 1 33  
– am Erbbaurecht 5 107 ff.  
– existenznotwendige 4 120  
– Heimfall 4 120  
– Rechtsinhalt 5 109 ff.  
– Verhältnis zum Rang i. S. d. § 10 1 100
- Dingliche Bestellung** s. Bestellung des Erbbaurechts
- Dingliche Rechte**  
– bei Bildung Wohnungserbbaurecht 3 123  
– bei Gesamterbbaurecht 3 58, 59
- Dingliche Übertragung** s. Übertragung
- Dingliche Wirkung**  
– absolute Wirkung 4 29  
– Auslegung 4 14  
– Bestimmtheitsprinzip 4 18  
– Haftung 4 27, 29 ff.  
– Heimfall 4 8, 87, 94  
– Typenzwang 4 14, 26  
– Vertragsstrafe 4 8  
– Vorrecht auf Erneuerung 4 148, 149  
– Zustimmungserfordernis 4 175
- Doppelnatur des Erbbaurechts** 1 29  
– Folgen 1 30; 5 2 ff.
- Drahtseilbahn**  
– als Bauwerk 2 13
- Drei-Objekte-Grenze** 10 106
- Eigengrenzüberbau** 3 92
- Eigenheimzulagegesetz** 10 105
- Eigentümergebbaurecht** 2 122; 3 8 ff.  
– Anpassungsklausel 6 91  
– Anwendungsbereich 3 9  
– Aufgabe 3 13  
– Aufhebung 4 108  
– Aufteilung in Wohnungserbbaurecht 3 102  
– Begriff 3 8  
– Entstehung 3 10  
– beim Heimfall 4 107  
– Inhaltsänderung 3 13  
– Muster 11 4  
– schuldrechtliche Vereinbarungen 3 11, 13  
– Sicherungshypothek und Zustimmung iSd. § 5, § 8 3 13  
– Übertragung 3 13  
– Verkaufsverpflichtung des Eigentümers 4 160, 163

- auf Grund Vorkaufrecht **6 6**
- Vormerkung für Erbbauzinsanpassung **3 12**
- Wertsicherungsklausel **6 91**
- Zulässigkeit **3 9**

**Eigentum**

- Ansprüche aus **2 161**
- am Bauwerk **2 36 ff.**
- an Bestandteilen **2 54 ff.**
- des Grundstückseigentümers **2 88**
- wirtschaftliches (EST) **10 93, 104**

**Eigentumserwerb am Bauwerk**

- bestimmungsgemäße Bebauung **2 42**
- bestimmungswidrige Bebauung **2 43 ff.**
- bei Erlöschen **5 254**
- an nichtwesentlichen Bestandteilen, Zubehör **2 56**
- bei Überbau **3 88 ff.**
- vorhandenes Bauwerk **2 51**
- an wesentlichen Bestandteilen **2 55**

**Einfamilienhausbesteuerung (EST) 10 105****Einfriedigungen 2 79****Einheimischen-Modell 4 56; 11 3 (Muster)****Einigung**

- Bedingungsfeindlichkeit bei Übertragung **5 91, 92**
- zur Belastung **5 145**
- zur Inhaltsänderung **5 155, 156**
- zur Übertragung des Erbbaurechts **5 90**

**Einigung zur Erbbaurechtsbestellung 5 42 ff.**

- Bestimmtheitsgrundsatz **5 44**
- Form **5 42**
- Geltung des Formzwangs für spätere Einigung **5 20 ff., 42**
- Geschäftseinheit mit schuldrechtlicher Bestellung **5 20 ff.**
- Inhalt **5 43**
- keine „Übertragung“ Grunddienstbarkeit **5 44**
- Unterschied zur Auflassung **5 26, 27**
- Unwirksamkeit **5 62 ff.**

**Einkommensteuer 10 91 ff.**

- Abschreibung **10 103 ff.**
- Anschaffungskosten des Erbbaurechts **10 101**
- Bilanzierung **10 109**
- Entnahme aus Betriebsvermögen **10 92**
- Erbbauzins **10 96, 98, 102**
- Erlöschen, Heimfall **10 99 ff.**
- Erschließungskostenzahlung durch Erbbauberechtigten **10 97**
- Gebäude zu eigenen Wohnzwecken **10 105**
- Grundstück als Privatvermögen **10 98**
- Spekulationsgeschäfte **10 106**
- Werbungskosten **10 102**
- wirtschaftliches Eigentum **10 93, 104**

**einstweilige Verfügung**

- Arrestverfahren s. dort
- Vormerkung **4 303**

**Eintragung**

- Aufhebung **5 202**
- von Belastungen **5 146**
- Entschädigungsforderung **5 237, 238**
- Erbbaurechtsbestellung **5 52 ff.**
- des Erbbaurechtserwerbers **5 100**
- Erlöschen **5 205, 206**
- Gesamterbbaurecht **3 51, 57**
- inhaltlich unzulässige Eintragung **5 64 ff.**
- Inhaltsänderung **5 159**
- Inhaltsvereinbarungen **5 52**
- Prüfungspflicht des Grundbuchamtes **5 25**
- der Rechte nach § 29 **5 246**
- Untererbbaurecht **3 29**

**Endtermin des Erbbaurechts s. Dauer****Enteignung**

- Entstehung durch **5 80 ff.**
- Erlöschen durch **5 83 ff.**

**Entnahme aus Betriebsvermögen (EST) 10 91 ff.****Entschädigung für Bauwerk bei Erlöschen 5 207 ff.**

- Abwendung durch Verlängerung **5 220 ff.**
- Anwendung der Reallastvorschriften **5 241**
- Berechtigter, Verpflichteter **5 210, 211**
- Eintragungsfähigkeit **5 237, 238**
- Grunderwerbssteuer **10 80 ff.**
- Haftung am Grundstück **5 236 ff.**
- Haftung für Grundpfandrechte **5 242 ff.; s. Haftung**
- Höhe bei Vereinbarung **5 214**
- Höhe nach Gesetz **5 212**
- Rangvereinbarung **2 100b**
- Rangvorbehalt **2 100a**
- Rechtsnatur **5 208, 209**
- vereinbarter Entschädigungsanspruch **5 213 ff.**
- Verjährung **5 241**
- Vorrecht auf Erneuerung **4 152**

**Entsorgungsleitung 2 15****Entstehung des Erbbaurechts s. Bestellung**  
– weitere Entstehungsgründe **5 79 ff.****Entstehungsgeschichte des Erbbaurechts 1 1 ff.****Erbauseinandersetzung**

- Zustimmungserfordernis **4 186**

**Erbbaugrundbuch**

- Anlage bei Bestellung **5 55 ff., 272**
- Bestandsverzeichnis **5 57**
- Eintragung des Erwerbers **5 100, 271**
- konstitutive Wirkung **5 55, 271**
- Wirkungen, Widersprüche **5 59, 274**
- Zustimmung nach § 5 **5 275**

**Erbbaugrundstück s. Grundstück****Erbbaurechtsbestellung s. Bestellung, schuldrechtlicher Vertrag****Erbbaurechtsspekulation 1 23****Erbbauvertrag s. Bestellung; schuldrechtliche Vereinbarungen**

- Abgrenzung zur Grunddienstbarkeit **2** 68; **4** 54
- Elemente **5** 4 ff.
- Erbbauzins**
- Abtretung **6** 24, 25
- Änderung **4** 16, 34; **6** 27, 60 ff., 85a
- Angemessenheit **6** 65
- Anpassung
  - Muster **11** 20
- Anpassungsklausel s. dort
- Aufhebung **6** 63
- Aufteilung bei Wohnungserbbaurecht **3** 120; **6** 61; **11** 12
- Auslegung **6** 21
- außerordentliche Anpassung **6** 132
- bebautes Grundstück **6** 14
- Bedarfsbewertung **10** 26 ff.
- Bedingung **6** 27, 69
- Begriff **6** 14
- Belastung **6** 26, 27
  - bei Beleihungsgrenze **5** 121, 138, 139, 142
- Bestehen bleiben des **6** 28, 264
- Bestimmbarkeit **6** 68, 73, 78
- Bestimmtheit **6** 68 ff.
- Bewertung, steuerliche **10** 22 ff.
- Dauernutzungsrecht **6** 11
- dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung **6** 242
- dinglicher **6** 13, 86
- Einkommensteuer **10** 96, 98, 102
- Eintragung **6** 29
- Entstehung **6** 29
- vor Erbbaurechtseintragung **6** 30 ff.
- nicht Erbbaurechtssinhalt **4** 16, 28; **6** 26
- Erbschaftsteuer **10** 88, 90
- Erhöhung **6** 40
  - Muster **11** 19
- Erhöhungsverlangen s. dort
- Fälligkeit **6** 25, 109
- Feingoldmark **6** 11
- Festsetzung durch Dritte **6** 75
- Fristbestimmung **6** 69
- Gebühren **9** 2, 13
- Gesamterbbaurecht **3** 54; **6** 23
- Getreidelieferung **6** 11
- Gewerbesteuer **10** 111, 113
- Grundbucheintragung **6** 80, 85a
- Grunderwerbsteuer **10** 60 ff.
- „aus dem Grundstück“ **6** 9
- Grundstück bebaut **6** 14
- Grundstücksbestandteil **6** 24
- Heimfall **4** 81, 88; **6** 37
- Höhe **6** 65, 71
- Inhalt **6** 53
- Kapitalisierung **6** 241
- Klage auf künftigen **6** 164a
- Klarstellung **6** 21
- Kosten **9** 2, 13
- Künftiger Erbbauzins **6** 164a
- Löschungsvormerkung **6** 50
- Nachforderung **6** 116
- Neufestsetzung **6** 116 ff., 122 ff.
- Nutzholz **6** 11
- Nutzungsentgelt **6** 30 ff.
- persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung **6** 245
- Pfändung **6** 24, 25
- Prozesszinsen **6** 15
- Rang **6** 34, 35, 273
- Rangänderung **6** 52, 283
- Rangrücktritt **6** 41 ff.
  - Muster **11** 8
- Rangvorbehalt **6** 52
- Reallast **6** 68, 134, 138, 224 ff.
- reallastartiges Recht **6** 14 ff.
- Roggenlieferung **6** 11
- Rückforderung **6** 116
- Rücktritt **6** 41 ff.
- Sachleistung **6** 11; s. dort
- schuldrechtlicher **6** 13, 87 ff.
- Sonderrechtsnachfolger **4** 29; **6** 26, 264a
- Staffellung **6** 71
- Stammrecht **6** 20, 24
- steuerliche Bewertung **10** 22 ff.
- Strafzinsen **6** 16
- subjektiv-dingliches Recht **6** 19
- Teilung **6** 62
- Umsatzentwicklung **6** 2, 220
- Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung **6** 242 ff.
- unzulässiger **6** 21, 73 ff.
- Verjährung **6** 15
- Verpfändung **6** 25
- versteigerungsfester **3** 124; **6** 28, 36, 270
- Verstoß **6** 77
- Vertragsstrafe **6** 16, 43
- Verwirkung **6** 121
- Verzicht **6** 64
- Verzugschaden **6** 16
- Verzugszinsen **6** 15
- Wahlrecht **6** 85
- Wahlschuldverhältnis s. dort
- Weitere Reallast **4** 220; **6** 224 ff.
- Weizenlieferung **6** 11
- Wertsicherung **6** 36, 79 ff., 206
- Wertsicherungsklausel s. dort
- wiederkehrende Leistung **6** 10
- Wirkung gegenüber Dritten **4** 28; **6** 26
- Wohnungserbbaurecht **3** 119 ff.
- Zinseszinsen **6** 15
- Zwangsversteigerung des Erbbaurechts **6** 28, 36, 270 ff.
- Zwangsvollstreckung **6** 241 ff.
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung **6** 242 ff.
- zwingendes Recht **6** 18
- Erbengemeinschaft** **4** 179a

**Erbfolge**

- Ausschluss, Einschränkungen **2** 134 ff.
- Erwerb durch **2** 136; **5** 103

**Erbpacht 1** 36**Erbschaftskauf**

- Vorkaufsrecht **6** 8a
- Zustimmungserfordernis **4** 185

**Erbschaftsteuer 10** 88 ff.

- Erbbauzinsverpflichtung **10** 89
- Erwerb Erbbaurecht **10** 88
- Erwerb Grundstück **10** 90

**Erbteilsabtretung 4** 186**Erhöhungsverlangen**

- Änderungszeitraum **6** 202 ff.
- AGB **6** 92
- Beweislast **6** 201
- Eintragung im Grundbuch **6** 85a
- Mietregelung **6** 203
- verspätetes **6** 203
- Zeitraum **6** 202 ff.

**Erlass der ErbVO 1** 3**Erlöschchen durch Zeitablauf 5** 204 ff.

- Bauwerkseigentum **5** 254
- Berichtigung des Grundbuchs **5** 204 ff., 270
- Bestandteile, Zubehör **5** 254, 255
- Einkommensteuer **10** 99
- Entschädigung für Bauwerk **5** 207 ff.
- Erneuerungsvorrecht **5** 266
- beim Gesamterbbaurecht **3** 48, 65 ff.
- Grunddienstbarkeit **5** 256
- Grunderwerbsteuer **10** 80
- Miete, Pacht **5** 259 ff.
- beim Nachbarerbbaurecht **3** 82
- Surrogation des Entschädigungsanspruchs **5** 204
- des Unter- und Obererbbaurechts **3** 35, 36
- Verlängerung **5** 220 ff.
- vertragliche Vereinbarungen zum Bauwerk bei Gesamterbbaurecht **3** 68
- Voraussetzungen **5** 204
- kein Wegnahmerecht **5** 258
- des Wohnungserbbaurechts **3** 128 ff.

**Erlöschensgründe 5** 194**Ermessen 4** 158a**Erneuerung**

- Grunderwerbsteuer **10** 76 ff.
- Rechte an Entschädigung **5** 252

**Erneuerungsvorrecht** s. Vorrecht**Errichtung des Bauwerks 4** 39 ff.

- auf anderem Grundstück **4** 45
- Bauvorschriften **4** 44
- Beseitigungsanspruch **4** 62
- Bestimmtheit **4** 40
- Einzelheiten **4** 40
- als Erbbaurechtsinhalt **4** 16, 39 ff.
- Erfüllungsanspruch **4** 61
- Erschließung s. dort
- Frist **4** 39

- Heimfall **4** 80
- Pflicht zur – **4** 39
- Recht zur – **4** 39, 43
- Rechtzeitigkeit **4** 136
- Sanktionen **4** 63
- Unterlassungsanspruch **4** 62
- Veränderung **4** 47
- Verstoß **4** 61 ff.
- Vertragsstrafe **4** 136

**Erschließung**

- Begriff **4** 46
- Inhalt des Erbbaurechts **4** 46
- Kosten s. Erschließungskosten

**Erschließungsanlage**

- als Bauwerk **2** 15
- auf Nutzungsfläche **2** 76 ff.

**Erschließungskosten**

- Abgrenzung **4** 73
- Beitragspflicht **4** 74
- Einkommensteuer **10** 76
- Fälligkeit **4** 74
- Zustellung **4** 74

**Ersetzung der Zustimmung**

- Antragsgegner **4** 247
- Antragsrecht **4** 245
- Abtretung **4** 245
- Pfändung **4** 246
- Prozessstandschaft **4** 246
- ausreichender Grund **4** 238
- Beschwerde **4** 251, 253
- Einleitung **4** 245, 249
- Entscheidung **4** 251
- Ermächtigung **4** 246
- Inhaltsänderung **4** 240
- Insolvenz **4** 293
- nachträgliche **4** 244
- Pfändung **4** 293
- Rechtskraft **4** 251
- schuldrechtlicher Vertrag **4** 239
- Sicherungshypothek **4** 295
- Teilung des Erbbaurechts **4** 240
- unbekannter Grundstückseigentümer **4** 244
- Untersuchungsgrundsatz **4** 250
- Verfahren **4** 248 ff.
- Voraussetzungen **4** 238 ff.
- vorherige **4** 244
- und Vorkaufsrecht **4** 238, 300
- weitere Beschwerde **4** 254
- Wirksamkeit **4** 252
- Zuständigkeit **4** 248
- Zwangsversteigerung **4** 294
- Zwangsvollstreckung **4** 294

**Ersitzung 5** 79**Erste Rangstelle des Erbbaurechts**

s. Rang

**Erstreckung auf Nebenfläche** s. Nutzungsfläche

**Erwerb des Erbbaurechts** s. Übertragung  
**Erwerbsverpflichtung** bei Erbbaurechtsbestel-  
 lung  
 – Form 5 16  
**Euro** 6 9  
**Ewiges Erbbaurecht** 2 146  
**Existenznotwendige Dienstbarkeit** 4 120;  
 5 110

**Fabrik**

– als Bauwerk 2 11

**Familiengerichtliche Genehmigung**

– Erbbaurechtsbestellung 5 14, 48  
 – Erbbauzinsrücktritt 6 41  
 – Stillhalteerklärung 6 269  
 – Zustimmung 4 182  
 – Zustimmung zur Veräußerung 4 179

**Feste Verbindung des Bauwerks** 2 8**Feuerversicherung** 2 66; 4 65**Fischteich**

– als Bauwerk 2 17

**Flusswehr**

– als Bauwerk 2 14

**Förderung der Beleihbarkeit**

– als Ziel der ErbVO 1 10

**Förderung des Wohnungsbaues**

– als Ziel der ErbVO 1 5

**Form**

– Änderungen, Aufhebung der Erbbaurechts-  
 bestellung 5 31 ff.  
 – Aufhebung 5 197  
 – Aufteilung in Wohnungserbbaurecht  
 3 108  
 – Bildung von Gesamterbbaurecht durch Erstre-  
 ckung 3 57  
 – Einigung zur Erbbaurechtsbestellung 5 20 ff.,  
 42  
 – Erbbaurechtsbestellung, Verpflichtung, Vor-  
 vertrag 5 15 ff.  
 – Erbbaurechtsteilung 5 168  
 – Geschäftseinheit mit weiteren Vereinbarungen  
 5 18  
 – Inhaltsänderung 5 153, 154  
 – Nebenabreden 5 17  
 – Verlängerungsangebot 5 225

**Formmangel der Erbbaurechtsbestellung**

– Folgen 5 34 ff.  
 – Heilung 5 38 ff.

**Fremdwährung** 6 9**Friedhof**

– als Bauwerk 2 17

**Fristsetzung zur Zustimmung** 4 183a

**Fungibilitätseinschränkung** 4 174,  
 180, 183

**Fungibler Charakter des Erbbaurechts**  
 1 14

**Fußballplatz**

– als Bauwerk 2 16

**Gärtnerische Anlagen** 2 80**Garage**

– als Bauwerk 2 11

**Garten**

– kein Bauwerk 2 17

**Gastank**

– als Bauwerk 2 8, 12

**Gebäude** s. Bauwerk

– Abschreibung (Einkommensteuer) 10 103 ff.

– Anforderungen bei Wohnungserbbaurecht  
 3 105, 106

– bei Beendigung des Gesamterbbaurechts  
 3 65 ff.

– Begriff 2 7

– Einzelfälle 2 11

– bei Heimfall des Gesamterbbaurechts 3 63

**Gebäudeeigentum** 7**Gebäudeeinheit** 2 27 ff.

– Ausschluss unselbständiger Teile 2 32 ff.

– beim Nachbarerbbaurecht 3 78

**Gebäudeteil**

– Ausschluss des Erbbaurechts 3 32

– beim Nachbarerbbaurecht 3 78

– beim Überbau 3 86, 90

**Gebäudewertanteil**

– des Erbbaurechts 10 34n

**Gebühren**

– Änderung des Erbbaurechts 9 14 ff.

– Anpassungsklausel 9 6

– Aufhebung des Erbbaurechts 9 39

– Aufteilung nach WEG 9 36

– Belastung 9 30 ff.

– Bestellung des Erbbaurechts 9 2

– Erbbauzins 9 2, 13

– Erbbauzinshöhung 9 14

– Erneuerung 9 34

– Gebührensatzung 4 72

– Gegenleistung 9 2

– kommunale Gebührensatzung 4 72

– Pfanderstreckung 9 40

– Realteilung des Erbbaurechts 9 16 ff.

– Übertragung 9 21 ff.

– Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten 6 4; 9 2

– Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers  
 9 3, 12

– Wertsicherungsklausel 9 6

– Wohnungseigentum 9 36

**Gefährdung des Erbbauzwecks**

– Begriff 4 197

– Persönlichkeit des Erwerbers 4 212

– Zustimmungsverweigerung 4 197

– Zweck s. dort

**Gefahrenübergang bei Erbbaurechts-  
 bestellung** 5 9; **Muster 1 Ziffer VI;**

**Muster 2 Ziffer VII**

**Gegenleistung**

– Ablösungssumme 6 2

– Erbbauzins s. dort

- Sicherung **6 3**
- Umsatzbeteiligung **6 2**
- Vertragsfreiheit **6 1**
- Vorkaufsrecht s. dort
- wiederkehrende Leistungen **6 2**
- Geldwäschegesetz 4 101; 6 3a**
- Gemeinde**
- als Grundstückseigentümer **4 205**
- Heimfall **4 116a, 116b**
- Unterwertveräußerung **4 116a**
- Vergütungsausschluss **4 116a, 116b**
- Genehmigung**
- behördliche zur Bestellung von Erbbaurechten **5 49**
- betreuungsgerichtliche zur Bestellung von Erbbaurechten **5 14, 48**
- familiengerichtliche zur Bestellung von Erbbaurechten **5 14, 48**
- kommunalaufsichtliche zur Bestellung von Erbbaurechten **5 49a**
- § 1365 BGB **5 48**
- zur Veräußerung **5 97**
- Gesamberechtigung**
- iS § 428 BGB am Erbbaurecht **2 124 ff.**
- Gesamterbbaurecht 3 37 ff.**
- Anwendungsbereich **3 38**
- Aufteilung in Wohnungserbbaurecht **3 103**
- Beendigung **3 48, 65 ff.**
- Begriff **3 37**
- Belastung **3 62**
- Berechtigungsverhältnis der Grundstückseigentümer **3 45 ff.**
- anfängliche Bestellung **3 45 ff.**
- dingliche Bestellung **3 43**
- Eintragung **3 51**
- Erbbauzins **3 49; 6 23**
- durch nachträgliche Erstreckung **3 57**
- nachträgliche Erstreckung – Wirkung auf dingliche Rechte **3 58, 59**
- Grunderwerbsteuer **10 59**
- schuldrechtliches Grundgeschäft **3 42**
- Heimfall **3 51, 63 ff.**
- Inhalt **3 44 ff.**
- Nähe der Erbaugrundstücke (§ 6a GBO) **3 41**
- Veräußerung des Grundstücks und des Gesamterbbaurechts **3 61**
- durch Vereinigung von Erbbaurechten **3 40**
- vertragliche Vereinbarungen zum Gebäudeeigentum bei Erlöschen **3 68**
- Vorkaufrechte **3 49**
- Zulässigkeit **3 39**
- Gesamthandsberechtigung am Erbbaurecht 2 123**
- Gesamtrechtsnachfolge**
- Bindung **4 9**
- Gesamtschuldnerschaft 4 72**
- Geschäftsbedingungen** s. Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Geschäftseinheit**
- mit Einigung **5 20 ff.**
- mit weiteren Vereinbarungen **5 18**
- Geschäftsgrundlage 6 228 ff.**
- Baunutzungsklausel **6 131a**
- Billigkeitsprüfung **6 232**
- Fehlen einer Anpassungsklausel **6 228**
- Kaufkraftschwund **6 235**
- Opfergrenze **6 231**
- Zeitraum **6 234**
- Geschäftshaus**
- als Bauwerk **2 11**
- Geschäftsveräußerung im Ganzen (USt) 10 87**
- Geschichtliche Entwicklung des Erbbaurechts 1 1 ff.**
- Gesellschaft, ausländische**
- als Erbbaurechtserwerber **4 213**
- Gesellschaft, bürgerlichrechtliche 4 179a, 185, 186**
- Gesetzesverstoß**
- Heimfall **4 84**
- Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts 2 3; 3 1 ff.**
- Änderung vgl. Inhaltsänderung **5 150 ff.**
- Bestimmung bei der Einigung **5 43**
- „Gespaltene“ **Eigentümergeeinigung 4 172, 233; 5 87**
- Gestaltungsformen des Erbbaurechts 3 1 ff.**
- Gewerbeertragsteuer 10 110, 114**
- Gewerbekapitalsteuer 10 110**
- Gewerbesteuer 10 110**
- beim Erbbauberechtigten **10 111 ff.**
- beim Grundstückseigentümer **10 113 ff.**
- Gleisanlage**
- als Bauwerk **2 13**
- Gleitklausel 6 135 ff.**
- s. auch Wertsicherungsklausel
- Auslegung **6 149**
- Automatik **6 135 f.**
- Begriff **6 135**
- Beschränkung nach § 9a ErbbVO **6 165 ff.; s. dort**
- dynamische Baunutzungsklausel **6 131a**
- Einkommen **6 144**
- Einschränkung nach § 9a ErbbauRG **6 165 ff.; s. dort**
- ergänzende Vertragsauslegung **6 149**
- Ersatzklausel **6 150**
- Fehlen **6 228 ff.**
- Fehlen der Genehmigung **6 147**
- Genehmigung nach § 3 WährG **6 139**
- Lebenshaltungskosten **6 144**
- Mischklausel **6 143**
- Muster **6 137**

- Naturalien **6** 152
- Negativzeugnis **6** 147
- Sachleistung **6** 152
- schwebende Unwirksamkeit **6** 146
- Teilnichtigkeit **6** 148
- Umsatzentwicklung **6** 2, 220
- Unwirksamkeit **6** 147
- Voraussetzungen **6** 142 ff.
- Vormerkung **6** 205 ff.; s. dort
- GmbH**
- als Erwerber **4** 213
- Persönlichkeitsprüfung **4** 213
- Golfplatz**
- als Bauwerk **2** 16
- Nutzungsbefugnis **2** 76
- Grab, Grabstein**
- als Bauwerk **2** 17
- Grenzmauer** **3** 94
- Grenzüberschreitende Bebauung** s. Gesamt-  
erbbaurecht, Nachbarerbbaurecht, Überbau
- Grundbuch** **5** 267 ff.
- auch Erbbaugrundbuch; Grundstücksgrund-  
buch
- Bekanntmachungen **5** 276
- Berichtigung bei unwirksamem Erbbaurecht  
**5** 73
- Erlöschen **5** 202
- formelles Konsensprinzip **4** 22
- Prüfungsrecht des Grundbuchamtes **4** 22;  
**5** 52; **6** 151h
- Widersprüche der Grundbücher **5** 59
- bei Wohnungserbbaurecht **3** 117
- Grundbucheintragung**
- Bestimmtheitsprinzip **4** 18
- Bewilligung **4** 18
- Bindung **4** 9
- Einigung **4** 15, 18
- Entstehung des Erbbaurechts **4** 15
- Erbbauzins **6** 29
- Heimfallrecht **4** 97
- Verfügungsbeschränkung **4** 232
- Zustimmungspflicht **4** 176
- Grunddienstbarkeit** s. Dienstbarkeit
- Abgrenzung zum Erbbaurecht **2** 68; **4** 54
- am Erbbaurecht **5** 107 ff.
- bei Erlöschen **5** 256
- keine „Übertragung“ bei Bestellung **5** 45
- Versorgungsleitungen **5** 110
- zulässiger Inhalt **5** 109
- Grunderwerbsteuer**
- Aufhebung **10** 77
- Erbbaurechtsbestellung **10** 57 ff.
- Erlöschen **10** 80
- Erneuerung **10** 76
- Erwerb Erbbaugrundstück **10** 81 ff.
- gleichzeitiger Erwerb Erbbaurecht u. Grund-  
stück **10** 85
- Heimfall **10** 68 ff.
- Übertragung des Erbbaurechts **10** 65 ff.
- Verlängerung, Erneuerung **10** 74 ff.
- Grundpfandrechte**
- bei Aufhebung **5** 200, 201
- Bausparkasse **5** 143
- am Erbbaurecht **5** 116
- bei Erlöschen des Erbbaurechts **5** 242 ff.
- Folgen bei nichtigem Erbbaurecht **5** 75, 77
- bei Heimfall und Erlöschen des Untererbbaurechts **3** 36 ff.
- Hypothekenbanken, Versicherungsunternehm-  
en **5** 136 ff.
- als Mündelhypothek **5** 117 ff.
- Sparkassen **5** 142
- Grundschuld**
- Abtretung **4** 229
- Beleihungserleichterung **5** 149d
- Erbbauzinsrücktritt **6** 45
- Heimfall **4** 81, 117 ff.
- Inhaltsänderung **4** 230
- Muster **11** 6
- Rückgewähransprüche **6** 46
- Schutz vor Neuvaluierung **5** 149a ff.
- Sicherungsvertrag **6** 47
- Umwandlung **4** 258
- Vorrecht auf Erneuerung **4** 150
- Zustimmungspflicht **4** 175 ff., 220 ff.
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung **4** 229
- Grundsteuer** **10** 95 ff.
- Steuergegenstand **10** 115
- Steuerliche Bewertung **10** 2 ff.
- Steuerschuldner **10** 116
- Grundstück** **2** 90
- Grundstücksteil als Belastungsgegenstand **2** 91
- mehrere als Belastungsgegenstand **2** 90
- als Betriebsvermögen (ESt) **10** 91 ff.
- Erbbauzins als Bestandteil **6** 24
- Grundpfandrechte **6** 24, 291
- als Privatvermögen (ESt) **10** 98
- Vereinigung mit Erbbaurecht **5** 178 ff.
- Versteigerung **6** 24, 291
- Grundstückseigentümer** s. Mitwirkung und  
Zustimmung
- Grundstücksfläche** (ohne bebaute Fläche)  
s. Nutzungsfläche
- Grundstücksgleiches Recht**
- Auslegung **4** 14
- Grundstücks-Grundbuch**
- Änderung der Dauer **5** 269
- Eintragung bei Bestellung **5** 53, 54, 268
- Entschädigungsforderung **5** 238 ff.
- Erlöschen **5** 202, 205, 206, 270
- Erwerber des Erbbaurechts **5** 100, 269
- Konstitutive Wirkung für Entstehung und  
Weiterbestand **5** 53, 268, 269, 274
- spätere Eintragung **5** 269, 270
- Widersprüche **5** 59
- Grundstücksverkehrsgesetz** **5** 49

**Grundstücksvorschriften**

– Anwendbarkeit **2** 160 ff.; **5** 2

**Grundstückswert** **6** 98, 109, 113, 155

**gute Sitten**

– Heimfall **4** 84

– Kaufzwangsklausel **4** 164 ff.

– Vertragsstrafe **4** 129

**Gutgläubiger Erwerb**

– Erbbaurechtseinheit **4** 37

– nichtiges Erbbaurecht **5** 75, 76, 146

**Hafenanlage**

– als Bauwerk **2** 13

**Haftpflichtversicherung** **4** 67

– Heimfall **4** 80

**Haftung**

– Gegenstand der Belastung **5** 147, 148

**Haftung der Entschädigungsforderung am Grundstück** **5** 236 ff.

**Haftung der Entschädigungsforderung für Grundpfandrechte** **5** 242 ff.

– Befriedigung **5** 250

– Berechtigter **5** 243

– Eintragung **5** 246 ff.

– Erneuerung **5** 252

– Rechtsnatur **5** 244, 245

– Verfügungen **5** 249

**Heilung des Formmangels**

– bei Erbbaurechtsbestellung **5** 38 ff.

– Wirkung **5** 39

**Heimfall**

– Abtretung **4** 87, 96

– allgemeine Geschäftsbedingungen **4** 86

– Anpassungsklausel **6** 91

– Anspruch **4** 87

– Anspruchsgegner **4** 92, 97

– Ausschluss der Vergütung **4** 116, 116a, 116b

– Aussonderung **4** 87a, 94

– Ausübung **4** 95 ff., 103

– Ausübungsermächtigung **4** 77

– Bauwerkswegnahme **4** 123

– Begriff **4** 77

– Belastungen **4** 117 ff.

– Bestandteil des Grundstücks **4** 77

– bestehen bleibende Rechte **4** 118 ff.

– Bestimmtheit **4** 79, 86

– Dienstbarkeiten **4** 120

– dingliche Sicherung **4** 8

– Einkommensteuer **10** 78

– als Entgeltsicherung **6** 3

– Entschädigung s. Vergütung

– als Erbbaurechtseinheit **4** 16

– Erbbauzinsrückstand **4** 88

– Erbschaftsteuer **10** 69

– erlöschende Rechte **4** 119

– gegenüber Erwerber **4** 97

– Geldwäschegesetz **4** 101

– Gemeinde **4** 116a, 116b

– Gesamterbbaurecht **3** 46, 63; **4** 111

– Gesetzesverstoß **4** 84

– Gründe **4** 77 ff.

– Grundbuchvermerk **4** 93

– Grunderwerbsteuer **10** 68 ff.

– und Grundstück **4** 87

– günstigere Nutzung **4** 79

– gute Sitten **4** 84

– Haftung **4** 31, 106

– Schuldübernahme **4** 121

– Insolvenz **4** 81

– Kirchengaustritt **4** 84

– Klausel **4** 81a

– Kommunen **4** 116a, 116b

– künftiger **4** 97a

– Mietvertrag **4** 124

– und Nachbarerbbaurecht **3** 82

– Nutzung **4** 79

– des Obererbbaurechts **3** 32 ff.

– Pachtvertrag **4** 124

– Pfändung **4** 87, 96

– Rechtsmissbrauch **4** 82, 95, 98 ff.

– Rechtsnatur **4** 91 ff.

– Religionszugehörigkeit **4** 84

– anstelle gesetzlichen Rücktrittsrechts **2** 159

– Schuldner **4** 97

– Schuldübernahme **4** 121

– Ausschluß **4** 122a

– Tod des Erbbauberechtigten **4** 81, 85

– Tod des Grundstückseigentümers **4** 85

– Übermaßverbot **4** 98

– Übertragung des Erbbaurechts **4** 101 ff.; s. dort

– Übertragungsanspruch **4** 87

– unbestimmter Rechtsbegriff **4** 79

– des Untererbbaurechts **3** 32 ff.

– Unterwertveräußerung **4** 116a

– Unzulässigkeit **4** 305

– Veräußerung **4** 85

– Vergütung **4** 113 ff.; s. dort

– GWG **4** 101

– Verjährung **4** 51, 125

– Verpfändung **4** 87, 96

– und Vertragsstrafe **4** 134

– Verwirkung **4** 127

– und Vorkaufsrecht **6** 7

– und Vormerkung **4** 97a

– Wegnahme des Bauwerks **4** 123

– Wertsicherungsklausel **6** 91

– wichtiger Grund **4** 86

– beim Wohnungserbbaurecht **3** 126 ff.

– Zeitpunkt **4** 21

– Zusammenhang mit Erbbaurecht **4** 83

– Zustimmungserfordernis **4** 81, 89, 99, 194, 305

– Zweck **2** 159; **4** 77

**Heimstätte** (Erbbau-Heimstätte) **2** 164, 165

– Aufhebungsgesetz **2** 165

– Heimfall **2** 164

– Rang **2** 108, 164

- Vollstreckung 2 164
- Vorrecht auf Erneuerung 4 143
- Zustimmung zu Verfügung 4 174
- Zustimmung zur Belastung 2 164
- Heimstättenvermerk**
- Rang iSd. § 10 2 108
- Herausgabeanspruch §§ 985 ff. BGB 2 161**
- Höfeordnung 2 167 ff.**
- Ausscheiden des Erbbaurechts 2 167
- Erbbaurechtsbestellung als Veräußerung 2 169
- Höfeigenschaft des Erbbaugrundstücks 2 168
- Horizontale Teilung des Bauwerks 2 32**
- Hypothek**
- Abtretung 4 229
- Arresthypothek 4 290
- Erbbauzinsrücktritt 6 49
- Forderungsauswechselung 4 229
- Heimfall 4 81, 117 ff.
- Hypothekenbanken 5 136 ff.
- Inhaltsänderung 4 230
- Umwandlung 4 229
- Versicherungen 5 136 ff.
- Vorrecht auf Erneuerung 4 150
- Zustimmungspflicht 4 175 ff., 220 ff.
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung 4 229
- Hypotheken für Versicherungsunternehmen 5 136 ff.**
- Hypothekengewinnabgabe**
- und Rang iSd. § 10 2 115
- Ideeller Grundstücksanteil**
- Unzulässigkeit der Belastung 2 90
- Immobilienwertverordnung 4 115**
- Indexklausel** s. Wertsicherungsklausel
- Inhalt des Erbbaurechts**
- Änderung 4 33 ff.; s. Inhaltsänderung
- Einigung zur Bestellung 5 43
- Erbbauzins s. dort
- gesetzlicher s. dort
- Rechtsinhalt s. dort
- Religionszugehörigkeit 4 59, 84, 200
- vertraglicher s. dort
- Inhaltsänderung des Erbbaurechts 4 33 ff.;**
- 5 150 ff.**
- Abgrenzung 5 150, 154
- Änderung der Baubefugnis 2 58; 5 150
- Änderung der Nutzungsfläche 2 87; 5 150
- Begriff 4 33; 5 150, 154
- dinglicher Vollzug 4 35; 5 155 ff.
- bei Eigentümererbbaurecht 3 13
- Eintragung 5 159
- Form 4 34
- Form, Grundgeschäft 5 153
- am gesetzlichen, vertraglichen Inhalt 5 150
- Gläubiger 4 36
- Grundgeschäft 4 34; 5 152 ff.
- durch nachträgliche Bildung eines Gesamterbbaurechts 3 57
- schuldrechtliches Grundgeschäft 4 34; 5 152 ff.
- Unterbaurecht 3 31
- Verlängerung 5 223 ff.
- Vormerkung 5 152
- Wohnungseigentum 3 125
- Zustimmung 4 36
- Zustimmung Berechtigter 5 157, 158
- Insolvenz**
- Ankaufsrecht 4 161
- Aussonderung 4 81, 87a, 94
- Eigentümerzustimmung 4 285
- des Erbbauberechtigten 4 81; 5 193
- Ersetzung der Zustimmung 4 293 ff.
- Heimfallgrund 4 81, 87a
- Keine Kündigung des Erbbaurechts 2 157; 5 193
- Veräußerung 4 291
- Verfügungen 4 291
- Verkaufsverpflichtung 4 161, 290
- Vertragsstrafe 4 140
- Zustimmungserfordernis 4 187, 285, 291 ff.
- Zwangsversteigerung 5 193
- Instandhaltung des Bauwerks**
- Anlagen des Erbbaugrundstücks 4 50
- Besichtigungsrecht 4 52
- Einsturz 4 53
- Erbbaugrundstück 4 49
- als Erbbaurechtsinhalt 4 16
- Erfüllungsanspruch 4 61
- Haftpflicht 4 48, 67
- Heimfall 4 80
- Pflicht 4 48
- Sanktionen 4 63
- Schadensersatzpflicht 4 53
- Umfang 4 51
- Verjährung bei Verstoß 4 51
- Verstoß 4 61 ff.
- Interessen**
- des Erbbauberechtigten 1 12
- des Grundstückseigentümers 1 13
- Kabel**
- kein Bauwerk 2 14
- Kanal**
- als Bauwerk 2 13, 15
- Kapitalisierung des Erbbauzinses**
- bei Ermittlung Beleihungsgrenze 5 121, 127, 139
- keine bei versteigerungsfestem Erbbauzins 5 139
- bei Zwangsversteigerung 6 260
- Kauf des Erbbaurechts 11 13**
- Belastung 11 14
- Zustimmung s. Zustimmung zur Veräußerung
- Kaufähnlicher Vertrag**
- Einkommensteuer 10 95
- Erbbaurechtsbestellung 5 6

**Kaufhaus**

– als Bauwerk 2 11

**Kaufverpflichtung des Erbbauberechtigten**

s. Kaufzwangsklausel

**Kaufzwangsklausel 4** 164 ff.

– AGB-Gesetz 4 171

– Ausübung 4 162

– Bindungsdauer 4 167

– als Erbbaurechtsinhalt 4 16

– Fälligkeit 4 170

– gute Sitten 4 164 ff.

– umgekehrte (Heimfall z. besseren Verwertung)  
2 149

– Unzeit 4 162

– Zahlungsfrist 4 170

– Zulässigkeit 4 165

**Keller**

– als Bauwerk 2 9, 11

**Kindergarten**

– als Bauwerk 2 11

**Kinderspielplatz**

– als Bauwerk 2 16

**Kirche**

– als Bauwerk 2 11

**Kirchenaustritt**

– als Heimfallgrund 4 84

**Kommunmauer 3** 93**Komplexe Doppelnatur des Erbbaurechts**

1 29; 5 2 ff.

**Konkurs** s. Insolvenz**Kontamination**

– im Grundstück 5 12

**Kosten**

– Änderung des Erbbaurechts 9 14 ff.

– Anpassungsklausel 9 6

– Aufhebung des Erbbaurechts 9 39

– Aufteilung nach WEG 9 36

– Belastung 9 30 ff.

– Belastungszustimmung 4 233

– Bestellung des Erbbaurechts 9 2

– Erbbauzins 9 2, 13

– Erbbauzinsserhöhung 9 14

– Erneuerung 9 34

– Gegenleistung 9 2

– Pfanderstreckung 9 40

– Realteilung des Erbbaurechts 9 16 ff.

– Stillhalteerklärung 6 261

– Übertragung 9 21 ff.

– Veräußerungszustimmung 4 194, 195

– Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten 6 4;  
9 2

– Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers  
9 3, 12

– Wertsicherungsklausel 9 6

– Wohnungseigentum 9 36

– Zustimmung 4 194, 195, 233

**Kredite** s. Grundpfandrechte**Kreditpraxis 5** 143**Kündigung von Dauerschuldverhältnissen**

– Unanwendbarkeit 2 156 ff.; 5 13

**Kündigungsrecht**

– der Miete bei Erlöschen 5 262 ff.

**Laderampe**

– als Bauwerk 2 13

**Lagerhalle**

– als Bauwerk 2 11

**Lagerplatz**

– auf Nutzungsfläche 2 79

**Landesrechtlicher Vorbehalt**

– für Mündelhypothek 5 134

– für Rang i. S. d. § 10 2 116

**Landwirtschaftliches Gebäude**

– als Bauwerk 2 11

**Lastentragung**

– als Erbbaurechtsinhalt 4 16, 76

– Erschließungskosten s. dort

– öffentliche Lasten s. dort

– privatrechtliche Lasten s. dort

**Lebenshaltungskostenindex 6** 101, 144, 190

– vormerkbare Ansprüche 6 216

– Vormerkung 6 216

**Leistungsvorbehalt 6** 158 ff.

– Begriff 6 158

– Beschränkung nach § 9a ErbbVO 6 165 ff.;  
s. dort

– Einschränkung nach § 9a ErbbVO 6 165 ff.;  
s. dort

– Ermessensspielraum 6 158

– Fehlen 6 228 ff.

– Genehmigung 6 141

– Muster 6 135, 165

– Vormerkung 6 205 ff.; s. dort

**Leitungsmasten**

– als Bauwerk 2 14

**Liegenbelastungsvereinbarung** s. Stillhalteerklärung**Löschung des Erbbaurechts**

– bei Aufhebung 5 202

– bei Zeitablauf 5 205; 6

**Löschungsvormerkung**

– für Erbbauzins 5 116; 6 50

– Erbbauzinsrücktritt 6 50

– Heimfall 4 81

– bei überhöhten Belastungen 5 149b

**Maklerklausel 4** 46a; 5 14**Maschinenanlage**

– als Bauwerk 2 12

**Mauer**

– als Bauwerk 2 17

**mehrere Erbbauberechtigte**

– Haftung 6 251

**mehrere Erbbaurechte**

– am gleichen Grundstück 2 104

**mehrere selbständige Gebäude 2** 31

**Mehrwertsteuer** s. Umsatzsteuer

**Meistbegünstigungsklausel** 6 132

**Miete**

- Anwendbarkeit der Grundstücksvorschriften 2 162
- Ausnahmekündigungsrecht 5 262 ff.
- Eintritt bei Veräußerung etc. 5 259
- bei Erlöschen 5 260 ff.
- Fernhalten von Konkurrenz 2 162
- Mitspracherecht des Eigentümers 4 58

**Mietreinertrag bei Mündelhypothek** 5 124

**Mietshaus**

- als Bauwerk 2 11
- Mindestbestimmtheit 2 25

**Minderbemittelte Bevölkerungskreise**

- Entschädigung 4 116; 5 215, 216

**Minderjähriger**

- Bestellung Erbbaurecht 5 48
- Überlassung Erbbaurecht 5 48

**Mindestbestimmtheit des Bauwerks** 2 22 ff.

- Verstoß 2 26

**Miteigentümer** 4 179a

**Miteigentumsanteil**

- Unzulässigkeit der Belastung 2 90

**Mitwirkung des Grundstückseigentümers**

- s. Zustimmung
- bei Aufteilung in Wohnungserbbaurecht 3 110 ff.
- unbekannter Grundstückseigentümer 4 244
- bei Untererbbaurechtsbestellung 3 28

**Mobilheim**

- als Bauwerk 2 8

**Monument**

- als Bauwerk 2 8

**Mündelhypothek** 5 117 ff.

- Begriff 5 118 f.
- Beleihungsgrenze 5 120, 121
- Beleihungswert 5 122 ff.
- Berechnungsbeispiel 5 127
- inhaltliche Anforderungen 5 128 ff.
- landesrechtlicher Vorbehalt 5 134

**Nachbar** iS des Baurechts

- Erbbauberechtigter 2 166

**Nachbarerbbaurecht** 3 70 ff.

- keine Aufteilung in Wohnungserbbaurecht 3 104
- einheitliches Bauwerkseigentum 3 75 ff.
- Begriff, Anwendungsbereich 3 70
- Beleihung 3 83
- Bestellung 3 81
- Erlöschen 3 82
- Heimfall 3 82
- praktische Notwendigkeit 3 80 ff.
- Rechtsfolgen 3 85
- nach dem Sachenrechtsbereinigungsg 8 31
- Umdeutung in Gesamterbbaurecht 3 85
- Zulässigkeit 3 71 ff.

**Nachbarrechtliche Ansprüche**

- des Erbbauberechtigten 2 161

**Nacherbenvermerk**

- bei Gesamthandsanteil 2 153a
- Rang iSd. § 10 2 109
- Veräußerungszustimmung 4 179

**Nebenabreden bei Erbbaurechtsbestellung** 5 17

**Nebenfläche** s. Nutzungsfläche

**Nebengebäude** 2 11

**Negativattest**

- Wertsicherungsklausel 6 144

**Negative Erstreckung** 2 73

**Nicht rangfähige Rechte**

- iSd. § 10 2 106

**Nicht wesentliche Bestandteile** 2 56

- Erlöschen 5 255

- Haftung 5 148

**Nichtigkeitsgründe für Erbbaurecht** 5 61 ff.

**Nichtkapitalisierungserklärung** s. Stillhalteerklärung

**Nießbrauch am Erbbaurecht** 5 113

**Normalfall des Erbbaurechts** 3 1 ff.

**Normzweck**

- des Erbbaurechts 1 4 ff.

**Notwegerecht** 5 113

**Notwegrente**

- des Erbbauberechtigten 2 161
- Rang iSd. § 10 2 112
- Zustimmungserfordernis 4 226

**Nutzungsänderung**

- des Bauwerks 2 62
- des Grundstücks 10 92

**Nutzungsbefugnis**

- an Nebenfläche s. Nutzungsfläche

**Nutzungsberechtigte**

- Überbau durch 3 95

**Nutzungsbeschränkung** 4 56, 59b

**Nutzungsentschädigung** 6 30

**Nutzungsfläche** (Erstreckung auf)

- Abgrenzung zum Belastungsgegenstand 2 69
- Änderungen 2 87; 5 150
- Bauwerke auf 2 15, 68
- Begriff 2 67; 8
- Erschließungsanlagen 2 76 ff.
- als Inhalt des Erbbaurechts 2 72
- negative Erstreckung 2 73 ff.
- Rechtsnatur 2 68
- Vorrang des Bauwerks 2 70

**Obererbbaurecht** s. Untererbbaurecht

**Oberfläche**

- Bauwerk auf oder unter der 2 9

**Öffentliche Lasten**

- Begriff 4 71
- Erschließungskosten s. dort
- Heimfall 4 80
- Rang i. S. d. § 10 2 115

**Opfergrenze** (Fehlen der Gleitklausel) **6** 231

**Ordnungsmäßige Wirtschaft**

- Begriff **4** 234
- Existenzsicherung **4** 235
- Interessenabwägung **4** 235

**Pacht** s. **Miete**

**Parkhaus** als Bauwerk **2** 11

- Bestimmtheit **2** 25

**Parkplatz** **2** 13, 15, 79

**Pfändung**

- nicht bezüglich Bauwerk **2** 59
- Entschädigungsforderung **5** 241
- Heimfallrecht **4** 87, 91

**Pfandrecht**

- an Entschädigungsforderung **5** 245, 250
- nicht bezüglich Erbbaurecht **5** 116

**Pflanzungen**

- kein Bauwerk **2** 17
- auf Nutzungsfläche **2** 80

**Pflichtteilsanspruch** **4** 234, 271

**Praktische Bedeutung des Erbbaurechts**  
**1** 15 ff.

**Preisangaben- und Preisklauselgesetz**  
**6** 140 ff.

**Preisklauselgesetz 2007** **6** 62a, 133, 151a

**privatrechtliche Lasten**

- Begriff **4** 75
- Haftung **4** 75, 76
- Heimfall **4** 80
- Lastentragung **4** 76

**Prozessstandschaft**

- Ansprüche auf Zustimmung **4** 196, 233
- Ersatzanspruch **4** 246, 294
- Zustimmungsanspruch **4** 196

**Prüfungspflicht des Grundbuchamtes**  
**5** 52

**Rang des Erbbaurechts** **2** 93 ff.

- Ausnahmen **2** 111 ff.
- Bereinigung einer Rangverletzung **2** 119
- Beschaffung bei Bestellung **5** 51
- Folgen des Verstoßes **5** 63, 65
- Heimstättenvermerk **2** 108
- Landesrechtlicher Vorbehalt **2** 116
- Nacherbenvermerk **2** 109
- nicht rangfähige Rechte **2** 106
- Normzweck **2** 93 ff.
- Rangänderung **2** 110
- rangfähige Rechte **2** 97 ff.
- Rangvorbehalt **2** 100c, 105
- Verfügungsbeschränkungen **2** 107
- Versteigerung aus vorrangigem Recht **2** 117
- Verstoß gegen § 10 **2** 118 ff.
- Zeitpunkt **2** 96

**Rangrücktritt**

- (Anspruch auf) wegen § 10 **2** 100
- Unzulässigkeit wegen § 10 **2** 110

**Rangverschlechterung**

- kraft Gesetzes **2** 110

**Rangvorbehalt** **6** 58, 276

**Rangvorbehalt und Rang, iSd. § 10** **2** 105

**Realer Grundstücksteil**

- Unzulässigkeit der Belastung **2** 91

**Reallast**

- am Erbbaurecht **5** 115
- Erbbauzins **6** 14
- Stammrecht **6** 20, 24
- subjektiv-dingliches Recht **6** 19
- subjektiv-persönliches Recht **6** 19
- Unterlassungsanspruch **6** 17
- Verzugszins **6** 15

**Rechtseinheit am Gebäude** s. **Gebäudeeinheit**

**Rechtseinheit**

- Abgrenzung zum Belastungsgegenstand **2** 69, 91
- Gesamterbbaurecht **3** 44 ff.
- Untererbbaurecht **3** 27, 30
- Wohnungserbbaurecht **3** 118

**Rechtskauf**

- Ähnlichkeit der Erbbaurechtsbestellung **5** 6
- bei Übertragung **5** 87

**Rechtskrafterstreckung**

- Anpassungsklausel **6** 89

**Rechtsmängel der Erbbaurechtsbestellung**  
**5** 11

**Rechtsmissbrauch**

- Heimfall **4** 82, 90, 98 ff.
- Kaufzwangsklausel **4** 167 ff.

**Rechtsnachfolger** **4** 20; **6** 245

**Rechtspolitik**

- Beleihungsprobleme **1** 19
- Bevorzugung des Volleigentums **1** 20
- Hindernisse für den Bauwilligen **1** 18 ff.
- Hindernisse für den Erbbaurechtsausgeber **1** 22
- Verbesserung des Anwendungsbereichs **1** 17

**Rechtsvorschriften**

- Anwendbarkeit **1** 30; **5** 3

**Rechtswirkungen des Erbbaurechts**

(§ 11 Abs. 1 Satz 1) **2** 160 ff.

**Reichsheimstätte**

- Zustimmungserfordernis **4** 174

**Religionszugehörigkeit**

- Heimfallgrund **4** 84
- Inhalt **4** 59
- Veräußerung **4** 200
- Zustimmungsverweigerung **4** 200

**Rentengut** **1** 36

**Roggenklausel** **6** 127

**Rohrleitung**

- als Bauwerk **2** 8, 14

**rückständige Leistungen** **4** 20

**Rücktrittsrecht vom Erbbauvertrag**

- gesetzliches **2** 157, 158; **5** 13

- Heimfall anstelle gesetzliches Rücktrittsrecht 2 159
- vertragliches 2 156; 5 13
- SachenrechtsänderungsG** 4 28a; 6 28, 36, 53, 68, 78 ff., 91, 134, 138, 156, 160, 206 ff., 255, 270 ff.
- Sachleistung** 6 11
  - Dauernutzungsrecht 6 11
  - Genehmigungspflicht 6 12
  - Getreidelieferung 6 11
  - Gleitklausel 6 152
  - Nutzholz 6 11
  - Roggenlieferung 6 11
  - Wahlschuldverhältnis 6 11, 72; s. dort
  - Weizenlieferung 6 11
- Sachmängel bei Erbbaurechtsbestellung** 5 12
- Sanierungsverfahren** 5 49
- Schacht**
  - Schachtanlagen 2 8, 12, 14
- Scheinbestandteile** 2 57
- Schenkungssteuer** s. Erbschaftsteuer
- Schiedsgutachter** 6 96, 117, 125
- Schießstand**
  - als Bauwerk 2 16
- Schuldrechtliche Vereinbarungen**
  - Anpassungsklausel zum Erbbauzins s. Anpassungsklausel
  - beim Eigentümererbbaurecht 3 11–13
  - zum Entschädigungsanspruch 5 218
  - zum Erlöschen des Gesamterbbaurechts 3 68; 9
  - Übernahme bei Übertragung des Erbbaurechts 5 88
  - bei Veräußerung des Erbbaugrundstücks 5 104
  - Wertsicherungsklausel beim Erbbauzins s. Wertsicherungsklausel
  - bei Zwangsversteigerung 5 190, 192
- Schuldrechtliches Grundgeschäft**
  - zur Aufhebung 5 197
  - zur Aufteilung in Wohnungserbbaurecht 3 108
  - zur Belastung 5 144
  - zur Erbbaurechtsteilung 5 168
  - zur Inhaltsänderung 5 152 ff.
- Schuldrechtliches Grundgeschäft zur Erbbaurechtsbestellung** 5 5 ff.
  - Anwendbare Vorschriften 5 8 ff.
  - Folgen des Formmangels, der Unwirksamkeit 5 34 ff., 78
  - Form 5 15 ff.
  - Form von Änderungen, Aufhebung 5 31 ff.
  - Gesamterbbaurecht 3 42, 45
  - Heilung des Formmangels 5 38 ff.
  - Rechtsnatur 5 6 ff.
- Schuldrechtliches Grundgeschäft zur Übertragung** 5 85 ff.
  - anwendbare Vorschriften 5 87
  - Form 5 85, 86
- Schuldübernahme**
  - Heimfall 4 121
- Schule**
  - als Bauwerk 2 11
- Schwimmbecken** als Bauwerk 2 16
  - auf Nutzungsfläche 2 79
- Seilbahn**
  - als Bauwerk 2 10, 13
- Selbständiges Gebäude** 2 27 ff.
  - mehrere 2 31
  - Voraussetzungen 2 29
- Selbstbindung** 4 158a
- Sicherung**
  - des Grundstückseigentümers bei überhöhter Belastung 5 149a
  - von Verwertungsrechten bei Erlöschen s. Haftung
- Sicherungshypothek**
  - Bauhandwerkerhypothek 4 223, 272
  - Eigentümererbbaurecht 3 13
  - Fehlen der Zustimmung 4 292
  - ordnungsmäßige Wirtschaft 4 295
  - Pflichtteilsansprüche 4 234, 271
  - Verpfändung der Vormerkung 4 223a
  - Zustimmungserfordernis 4 223, 270
  - Zwangsvollstreckung 4 270
- Solaranlage**
  - Gebäudebestandteil 2 14
- Sonderbewertung**
  - in der Erbschaft- und Schenkungssteuer 10 34g
- Sonderrechtsnachfolge**
  - Bindung 4 9, 26 ff.; 6 43, 88
  - Heimfall 4 81
  - Klausel 4 11
- Soziale Zielsetzung des Erbbaurechts** 1 4
- Spannungsklausel** 6 153 ff.
  - Begriff 6 153
  - Beschränkung nach § 9a ErbbauRG 6 165 ff.; s. dort
  - Einschränkung nach § 9a ErbbauRG 6 165 ff.; s. dort
  - Fehlen 6 228 ff.
  - Genehmigungsvorbehalt 6 141
  - Grundstückswertverhältnisse 6 155
  - Mietzinsen 6 154
  - Muster 6 157
  - Untererbbaurecht 6 154
  - Vormerkung 6 204 ff.; s. dort
- Spargelheizung** 2 14
- Sparkasse**
  - Beleihung durch 5 142
- Spekulation**
  - Bekämpfung der 1 6; 4 208 ff.
  - Erbbaurechts- 1 23
  - Zustimmungserfordernis 4 208 ff.
- Spekulationsgeschäft (EST)** 10 106
- Sportanlage**
  - -platz als Bauwerk 2 16

**Städtebaulicher Vertrag** 4 116b

**Städtische Bauleihe**

– Bodenleihe 1 1

**Staffel-Erbbauzins** 6 71

**Steuerliche Bewertung** s. Bewertung

**Stillhalteerklärung**

– abweichende Feststellung des geringsten Gebots 6 258

– Begriff 6 258

– Doppelausgebot 6 262

– familiengerichtliche Genehmigung 6 269

– geringstes Gebot 6 258

– Inhalt 6 261; 11 9, 10

– Kosten 6 261

– Muster 11 17, 18

– Sonderrechtsnachfolger 6 262

– bei versteigerungsfesten Erbbauzins 5 149d

– Weiterübertragungspflicht 6 264

– Zustimmung der Beteiligten 6 262

**Strafzins**

– Erbbauzins 6 16

– Verjährung 6 16

– Vertragsstrafe 4 130

– Zinseszinsverbot 4 130

**Straße**

– als Bauwerk 2 13, 15

**Stromleitung**

– als Bauwerksteil 2 15

**Subjektiv-dingliches Recht**

– Erbbauzins 6 19

– Rang i.S. § 10 2 100 ff.

– Unzulässigkeit des Erbbaurechts als 2 121

**Subjektiv-persönliches Recht**

– Erbbaurecht als 2 121

– Erbbauzins als 6 19, 21

**superficies**

– des römischen Rechts 1 1

**Surrogation**

– Entschädigung bei Erlöschen 5 36, 204, 209

– beim Erlöschen des Untererbbaurechts 3 36

– Grundbuchberichtigung 5 206

– Grundpfandrechte an Entschädigung 5 242, 248

**Tank**

– als Bauwerk 2 12, 79

**Tankstelle**

– als Bauwerk 2 12

**Teilaufhebung** 5 151 ff.

– s. Inhaltsänderung

**Teilbarkeit des Erbbaurechts** 5 163 ff.

**Teilerbbaurecht** s. Wohnungserbbaurecht

**Teilfläche**

– Abschreibung 5 174

– Unzulässigkeit der Belastung 2 90

**Teilneubestellung** 5 151 ff.

– s. Inhaltsänderung

**Teilnichtigkeit** 5 66 ff.

**Teilung des Bauwerks** 2 34

– Ausschluss vertikaler und horizontaler 2 32 ff.

**Teilung des Erbbaurechts** 5 161 ff.

– Durchführung 5 165 ff., 170 ff.

– Grundgeschäft 5 168

– Muster 11 7, 8, 9

– Teilbarkeit des Rechtsinhalts 5 163 ff.

– Voraussetzungen, Begriff 5 161

– Zustimmung des Grundstückseigentümers 5 167, 170

– Zustimmung dinglich Berechtigter 5 171, 172

**Teilung des Erbbauzinses**

– Muster 11 12

– bei Wohnungserbbaurecht 3 116, 120; 6 49

**Teilung des Grundstücks** 5 160

**Teilungsanordnung**

– Zustimmungserfordernis 4 186

**Teilungserklärung nach WEG** s. auch Teilung des Erbbaurechts

– Erbbauzinsteilung 3 116, 120; 6 62

– Muster

– Doppelhaus 11 11

– Wohnanlage 11 10

– Realteilung 6 62

**Teleologische Reduktion** 4 120, 220

**Tennisplatz**

– als Bauwerk 2 16

**Tiefgarage**

– als Bauwerk 2 9, 11

– als selbständiges Gebäude 2 29

**Tilgungshypothek**

– als Mündelhypothek 5 119

**Tod des Erbbauberechtigten**

– Beendigungsgrund 2 145

– Heimfallgrund 4 81, 85

**Tod des Grundstückseigentümers**

– Beendigungsgrund 2 144

– Heimfallgrund 4 85

**Treu und Glauben**

– Gleitklausel 6 145

– Heimfall 4 90, 98 ff.

– Kaufzwangsklausel 4 166 ff.

**Überbau** 2 50; 3 86 ff.

– Anwendbarkeit der Überbauvorschriften 3 86

– der Ausübungsgrenze 3 87

– bestimmungswidrige Bebauung 3 90

– Eigengrenzüberbau 3 89

– entschuldigter 3 90

– Kommunnauer, Grenzmauer 3 95g

– durch Nutzungsberechtigte 3 95i

– rechtmäßiger 3 88

– schuldrechtliche Zustimmung 3 91

– überhängender 3 92

– unentschuldigter 3 95f

– Verzahnung von anderen Gebäuden 3 95a

– Voraussetzungen 3 94

**Überbaurente**

- des Erbbauberechtigten **2** 161
- und Rang i. S. d. § 10 **2** 112
- Zustimmungserfordernis **4** 226

**Übergang kraft Gesetzes** **5** 103**Überlassungsverträge**

- nach dem Sachenrechtsbereinigungsg **8** 109 ff.

**Übermaßverbot**

- Heimfallrecht **4** 98

**Überschreitung der zulässigen Bebauung**

**2** 46 ff.

- der zu bebauenden Flächen **2** 48

**Übertragbarkeit**

- als gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts **2** 130 ff.

**Übertragung des Erbbaugrundstücks** **5** 104

- Erbschaftsteuer **10** 90
- beim Gesamterbbaurecht **3** 61
- Grunderwerbsteuer **10** 65 ff.
- Wirkung auf schuldrechtliche Vereinbarungen **5** 104

**Übertragung des Erbbaurechts** **5** 85 ff.

- Bedingungsfeindlichkeit der Einigung **5** 91, 92
- Begriff **4** 184 ff.
- Bürgschaft **4** 214
- Einigung **5** 90 ff.
- Eintragung **5** 100
- Erbbauzinsanpassung **6** 241
- Erbschaftsteuer **10** 88
- Erwerb bebauter Erbbaurechte **10** 107
- Form **5** 85
- Fristsetzung **4** 183a
- Geldwäschegesetz **6** 3a
- des Gesamterbbaurechts **3** 61
- gesetzliche Vorkaufsrechte **5** 98
- GmbH als Erwerber **4** 213
- Grunderwerbsteuer **10** 65 ff.
- Heimfall s. Übertragung des Erbbaurechts bei Heimfall
- Person des Erwerbers **4** 212 ff.
- Rechtswirkungen **5** 101, 102
- schuldrechtliches Grundgeschäft **5** 85 ff.; **6** 241
- Sicherheiten **4** 214
- Spekulationsgeschäft (ESt) **10** 106
- Übergang schuldrechtlicher Vereinbarungen **5** 88; **6** 89, 221, 241
- Unbedenklichkeitsbescheinigung **5** 99
- Vollzugsvoraussetzungen **5** 93 ff.
- Wohnungserbbaurecht **3** 124
- Zustimmung des Grundstückseigentümers **5** 95

**Übertragung des Erbbaurechts beim Heimfall**

- Anfechtung **4** 104
- Bauwerkswegnahme **4** 123
- Belastungen **4** 117 ff.
- bestehen bleibende Rechte **4** 118
- Bezeichnung eines Dritten **4** 102

- auf Dritte **4** 102, 109
- auf Eigentümer **4** 107
- Eigentümererbbaurecht **4** 107
- erlöschende Rechte **4** 119
- Gesamterbbaurecht **4** 111
- Heimfallgrund **4** 85
- Klage **4** 105
- Mietvertrag **4** 124
- Rechtsfolgen **4** 107 ff.
- Schuldübernahme **4** 121
- Vergütung **4** 112 ff.; s. dort
- Wegnahme des Bauwerks **4** 123

**Umgehung**

- der Zustimmung nach § 5 **4** 192a

**Umlegungsgebiet**

- Enteignung **5** 82
- Genehmigung der Bestellung **5** 49

**Umsatzentwicklung** **6** 2, 220**Umsatzsteuer** **10** 86 ff.**Unbedenklichkeitsbescheinigung**

- zur Bestellung **5** 50; **10** 64
- zur Übertragung **5** 99

**unbestimmter Rechtsbegriff**

- Heimfallgrund **4** 79, 86

**Unmöglichkeit der Erbbaurechtsbestellung** **5** 10**Untererbbaurecht** **3** 14 ff.; **5** 106

- Anpassungsklausel **6** 154
- Anwendungsbereich **3** 6, 15
- Aufteilung in Wohnungserbbaurecht **3** 102
- Bauwerkseigentum **3** 29
- Begriff **3** 14
- Bestellung **3** 28
- dreiseitige Vereinbarungen **3** 33
- Einschränkungen der Zulässigkeit **3** 26, 27
- Eintragung **3** 29
- Erbbauzins **3** 31
- Erlöschen **3** 35, 36
- Gebühren **9** 2
- Geschäftswert **9** 2
- Grunderwerbsteuer **10** 59
- Grundpfandrechte bei Heimfall, Erlöschen **3** 33–3.36
- Heimfall **3** 32 ff.
- Inhaltsänderung **3** 31
- Kosten **9** 2
- Mitwirkung des Grundstückseigentümers **3** 28
- Rechtsinhalt **3** 27, 31
- Spannungsklausel **6** 154
- als Veräußerung **4** 186
- Verfügungen **3** 30
- Wertsicherungsklausel **6** 154
- Zulässigkeit **3** 17 ff.
- Zustimmungspflicht **4** 174, 186, 225

**Untergang des Bauwerks** **2** 64 ff.**Unterhaltung des Bauwerks** **4** 48 ff.

- Zwangsvollstreckungsunterwerfung **6** 250

**Unterlassungsanspruch** 2 161

**Unterwerfung unter sofortige Zwangsvollstreckung** s. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

**Unterwertveräußerung** 4 116a

**Unwirksamkeit der Erbbaurechtsbestellung**  
– Einigung 5 62 ff.  
– Folge für Bauwerkseigentum 2 53

**Veränderung des Bauwerks**

– Beseitigungsanspruch 4 62  
– als Erbbaurechtsinhalt 4 47  
– Heimfall 4 80, 99  
– Sanktionen 4 63  
– Treu und Glauben 4 47  
– Unterlassungsanspruch 4 47  
– Verhältnismäßigkeit 4 64  
– Verstoß 4 61 ff.  
– Zustimmungserfordernis 4 47, 64  
– Zweckbestimmung 4 54 ff.

**Veräußerlichkeit**

– Beschränkungsmöglichkeiten 3 132 ff.  
– als gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts 2 131 ff.  
– Unzulässigkeit des Ausschlusses 2 131

**Veräußerung** s. Übertragung

**Veräußerungsverbot**

– schuldrechtliches 2 133; 4 178  
– Zustimmungserfordernis s. dort

**Verbraucherpreisindex** 6 132a

– Anpassung 6 132b

**Vereinbarter Entschädigungsanspruch** 5 213 ff.

**Vereinigung** 5 175 ff.

– am Erbbaugrundstück 5 175 ff.  
– Erbbaurechte untereinander 5 181 ff.  
– Grundstück und Erbbaurecht 5 178 ff.

**Vererblichkeit** 2 134 ff.

– Erbfolge 2 136  
– Unzulässigkeit des Ausschlusses, Einschränkungen 2 134, 135

**Verfügungen über das Erbbaurecht** 4 172 ff.

**Verfügungsbeschränkungen**

– bezüglich Erbbaurecht 5 113  
– Rang iSd. § 10 2 107

**Vergleich**

– Heimfallgrund 4 81

**Vergleichsverfahren**

– Bewertung von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück 10 34h

**Vergütung beim Heimfall**

– Abtretung 4 113  
– Ausschluss 4 116  
– Bewertung 4 115, 115a  
– Gemeinde 4 116a, 116b  
– gesetzliche Entschädigung 4 113  
– Höhe 4 115  
– Verjährung 4 113

– Vorrecht auf Erneuerung 4 152  
– Zurückbehaltungsrecht 4 115a

**Verjährung**

– Erbbauzins 6 15, 120  
– Heimfallanspruch 4 51, 125  
– Heimfallvergütung 4 113a  
– Instandhaltungsverstoß 4 51  
– Vergütung 4 113a  
– Verlängerung 4 126  
– Vertragsstrafe 4 137

**Verkaufsverpflichtung des Eigentümers**

– Abtretung 4 159  
– Ausübung 4 160  
– Eigentümererbbaurecht 4 160, 163  
– Gestaltungsrecht 4 157  
– Inhalt des Erbbaurechts 4 155  
– Übertragung 4 159  
– Vertragsfreiheit 4 157  
– Vormerkung 4 162  
– Wirkungen 4 160

**Verkehrssicherungspflicht** 4 67

**Verlängerung zur Abwendung der Entschädigung** 5 220 ff.

– Ablehnung 5 229  
– Angebot, Annahme 5 224 ff.  
– Ausschluss 5 222  
– Grunderwerbsteuer 10 54 ff.  
– Inhaltsänderung 5 223  
– Rechtsnatur 5 221  
– Scheitern der Einigung 5 231  
– Unzulässigkeit des Ausschlusses 4 116  
– wiederholte Verlängerung 5 235  
– Zustimmung dinglich Berechtigter 5 230

**Verlängerungsrecht**

– dingliches 2 143  
– schuldrechtliches 5 152  
– und Vorrecht auf Erneuerung 4 143, 153

**Vermächtniserfüllung**

– Zustimmungserfordernis 4 186

**Vermietung** s. Miete

**Vermögenssteuer** 10 119

**Verpfändung**

– Heimfallrecht 4 87, 91  
– Pfändung s. dort  
– Vormerkung 4 223a

**Versicherung des Bauwerks**

– Einzelheiten 4 66  
– als Erbbaurechtsinhalt 4 16  
– Feuerversicherung 2 66; 4 65  
– Haftpflichtversicherung 4 67  
– Heimfall 4 80  
– Personenschäden 4 65  
– Sachschäden 4 65  
– Verstoß 4 68  
– Wiederaufbau s. dort  
– Zwangsvollstreckungsunterwerfung 6 250

**Versorgungsanlagen**

– -leitungen als Bauwerk 2 14

**Versteigerung** s. Zwangsversteigerung**Versteigerungsfester Erbbauzins**

- kein Abzug v. Beleihungsgrenze **5** 121, 127, 129
- nachträgliche Vereinbarung **6** 283 ff.; **Muster 19**
- Zwangsversteigerung Erbbaurecht **5** 190; **6** 270 ff.

**Verstöße**

- Beseitigungsanspruch **4** 62
- gegen Bestimmtheitsgrundsatz zum Bauwerk **2** 26
- Erfüllungsanspruch **4** 61
- Folgen **5** 61 ff.
- als Heimfallgrund **4** 80, 98
- gegen § 1 Absatz 4 (Bedingung) **2** 154
- Rang i. S. d. § 10 **2** 118 ff.
- Rechtsmissbrauch **4** 64
- Sanktionen **4** 63
- Schadensersatzanspruch **4** 61
- bei unselbständigen Gebäudeteilen **2** 35, 378, 390
- Unterlassungsanspruch **4** 62
- Verhältnismäßigkeit **4** 64
- gegen Versicherungspflicht **4** 68

**Vertikale Teilung des Bauwerks**

- Ausschluss **2** 33
- beim Nachbarerbbaurecht **3** 78
- beim Überbau **3** 86, 90

**Vertrag** s. schuldrechtliche Vereinbarungen, Bestellung**Vertragliche Inhaltsregelungen**

- Abgrenzung zum gesetzlichen Inhalt **2** 4; **4** 5 ff.

**Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts**

- Abgrenzung zum gesetzlichen Inhalt **2** 4; **4** 5 ff.
- absolute Wirkung **4** 27
- Änderung **4** 17, 33 ff.; **5** 150 ff.; s. auch Inhaltsänderung des Erbbaurechts
- allgemeine Geschäftsbedingungen **4** 20
- Auslegung **4** 14
- Bestimmtheit **4** 18
- Bestimmung in der Einigung **5** 43
- dingliche Wirkung **4** 8
- Dritte **4** 26 ff.
- Erbbauzins **4** 16, 28; **6** 26
- Fehlende Eintragung **4** 15
- Gesamtrechtsnachfolge **4** 9
- und gesetzlicher Inhalt **2** 4; **4** 5 ff.
- Grundbucheintragung **4** 15
- gutgläubiger Erwerb **4** 37
- Inhaltsänderung **4** 17, 33 ff.
- Mindestanforderung **4** 5
- schuldrechtlich **4** 3, 6
- Sonderrechtsnachfolge **4** 26 ff.
- Umdeutung **4** 15

- Umfang **4** 16
- Vertragsfreiheit **4** 7
- Wirkungen **4** 23 ff.
- Zwangsversteigerung **4** 9, 13, 27

**Vertragsfreiheit**

- Anpassungsklausel **6** 96
- Einschränkung **6** 141
- Gegenleistung **6** 1 ff.
- Heimfall **4** 78, 81
- Höhe des Erbbauzins **6** 65
- Rang des Erbbauzins **6** 34
- Verkaufsverpflichtung **4** 157
- Vertragsstrafe **4** 129 ff.
- Wertsicherungsklausel **6** 96
- Zustimmungserfordernis **4** 189

**Vertragsstrafe**

- absolute Wirkung **4** 30
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **4** 133a
- Arglisteinwand **4** 137
- dingliche Sicherung **4** 8, 32, 139
- als Entgeltsicherung **6** 3
- als Erbbaurechtsinhalt **4** 16
- Fälligkeit **4** 137
- Geld **4** 131
- Haftung **4** 30, 139 ff.
- und Heimfall **4** 134
- Herabsetzung **4** 132
- Höhe **4** 129
- Insolvenz **4** 140
- Konkurs **4** 140
- Muster **4** 133
- Rechtsnachfolger **4** 140
- Strafschuldner **4** 139
- Strafzins **4** 130; **6** 16
- Verjährung **4** 137
- Vertragsfreiheit **4** 129 ff.
- Verwirkung **4** 138
- Voraussetzungen **4** 129

**Verwendung des Bauwerks**

- Begriff **4** 55, 58
- Beseitigungsanspruch **4** 62
- und Bestimmung **4** 54
- Erbbaugrundstück **4** 59
- als Erbbaurechtsinhalt **4** 16
- Erfüllungsanspruch **4** 61
- gesetzliche Regel **4** 54
- Heimfall **4** 80, 98
- ideeller Zweck **4** 59
- Sanktionen **4** 63
- sozialer Zweck **4** 56
- Unterlassungsanspruch **4** 62
- Vermietung **4** 58
- Verstoß **4** 61 ff.
- wirtschaftlicher Zweck **4** 57

**Verwirkung**

- Erbbauzins **6** 99
- Heimfallanspruch **4** 127
- Vertragsstrafe **4** 138

**Verzugszinsen**

- Anpassungsklausel **6 88**
- Erbbauzins **6 15**
- Wertsicherungsklausel **6 88**

**Viadukt**

- als Bauwerk **2 8, 13**

**Vorerbe**

- Bestellung durch nicht befreiten **2 150 ff.**

**Vorkaufsrecht**

- Ausübung **6 8a**
- Bestellung **5 86**
- Eigentümererbbaurecht **6 6**
- am Erbbaurecht **5 113**
- Fristenlauf **6 8a**
- Gebühren **6 4; 9 4**
- als Gegenleistung **6 4**
- beim Gesamterbbaurecht **3 50**
- gesetzliches bei Veräußerung **5 98**
- gesetzliches und Rang iSd. § 10 **2 114**
- und Heimfall **6 7**
- Kostenrecht **6 4; 9 4**
- Rang **2 101; 6 8**
- subjektiv-dingliches **6 5**
- subjektiv-persönliches **6 5**
- und Vorrecht auf Erneuerung **4 143; 6 7**
- beim Wohnungserbbaurecht **3 123**
- und Zustimmung zur Veräußerung **4 238; 6 8b**

**Vormerkung**

- alle Anpassungen **6 227**
- Ankaufsrecht **4 162**
- für Anpassungsverpflichtung **6 205**
- Anspruch **6 209**
- auf Aufhebung des Erbbaurechts **5 197**
- nicht bezüglich Bauwerk **2 59**
- Bestimmbarkeit **6 211**
- Billigkeitsprüfung **6 212**
- Eigentümererbbaurecht **3 12**
- auf Grund einstweiliger Verfügung **4 303**
- Eintragung **6 224**
- am Erbbaurecht **5 113**
- Gehälter **6 214**
- Grundbucheintragung **6 224**
- Grundstückswert **6 219**
- Heimfallanspruch **4 87, 97a**
- auf Inhaltsänderung des Erbbaurechts **5 152**
- künftiger Anspruch **6 210**
- Lebenshaltungskosten **6 216**
- Mietzins **6 218**
- Pachtzins **6 218**
- als ranghinderndes Recht iSd. § 10 **2 103**
- Rangwirkung **6 223**
- bei schuldrechtlichem Veräußerungsverbot **2 133**
- schwebend unwirksamer Vertrag **4 302**
- Sicherungswirkung **6 222**
- Umsatzentwicklung **6 220**
- Verkaufsverpflichtungen **4 162**

- Verpfändung **4 223a**
- Vorrecht auf Erneuerung **4 148**
- Wirkungen **6 221**
- zukünftige Anpassungen **6 227**
- Zulässigkeit **6 208**
- Zustimmungserfordernis **4 225, 302**

**Vorrang**

- des Bauwerks **2 70**
- ranghindernde Rechte s. Rang

**Vorratsteilung in Wohnungserbbaurecht**  
**3 109****Vorrecht auf Erneuerung**

- Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags **4 145**
- Abtretung **4 144**
- Ausschluss **4 147**
- Ausübung **4 145 ff.**
- Ausübungsfrist **4 146**
- Begriff **4 142**
- dinglicher Inhalt **4 149**
- und Entschädigungsforderung **4 152**
- beim Erlöschen **5 266**
- Frist **4 142**
- Gebühren **9 34**
- und Grundpfandrechte **4 150**
- Inhalt des Erbbaurechts **4 16, 149**
- Kosten **9 34**
- Mitteilungspflicht **4 146**
- Reichsheimstätte **4 143**
- Teilgrundstück **4 145**
- Übertragung **4 144**
- Vererblichkeit **4 144**
- Verlängerungsrecht **4 143, 153**
- Voraussetzungen **4 145**
- und Vorkaufsrecht **4 143; 6 7**
- Vormerkung **4 148**
- Wirkungen **4 148 ff.**
- beim Wohnungserbbaurecht **3 132**

**Vorvertrag zur Erbbaurechtsbestellung,**  
**Form 5 16****Währungsgesetz 6 139****Wahlschuldverhältnis**

- Erbbauzins **6 11, 72**
- Gleitklausel **6 152**
- Sachleistung s. dort
- unzulässiges **6 76**

**Wegnahmerecht**

- Ausschluss **5 258**

**Weizenklausel 6 128****Werbungskosten (ESt) 10 79, 81****Wertermittlung für Beleihung 5 138, 143****Wertfortschreibung**

- steuerliche **10 19 ff.**

**Wertsicherungsklausel 6 62**

- dingliche Absicherung **4 8**
- Abtretung **6 89**
- Änderung **6 62**
- Äquivalenzstörung **6 229**

- Anpassungszeitpunkt **6** 115 ff.
  - Ausgangspunkt **6** 110, 115
  - Ausgestaltung **6** 96 ff.
  - Auslegung **6** 89, 95, 126 ff.
  - Basisjahr **6** 110, 132
  - Beamtenbezüge **6** 111, 130
  - Berechnungsformel **6** 152a, 193
  - Beschränkung nach § 9a ErbbauRG **6** 165 ff.;  
s. dort
  - Bestimmbarkeit **6** 68
  - Bewertungsmaßstab **6** 96, 105 ff.
    - abstrakter **6** 108
    - Fehlen **6** 106
    - konkreter **6** 110
  - Billigkeitsprüfung **6** 98
  - Bodenwert s. Grundstückswert
  - dynamische Baunutzungsklausel **6** 131a
  - Eigentümererbbaurecht **6** 91
  - Einkommensentwicklung **6** 101, 109, 128
  - Einschränkung **6** 97
  - Einschränkung nach § 9a ErbbauRG **6** 165 ff.;  
s. dort
  - dinglicher Erbbauzins **6** 74, 93, 206
  - schuldrechtlicher Erbbauzins **6** 22
  - Ermessen **6** 106
  - Fehlen **6** 228 ff.
    - Billigkeitsprüfung **6** 232
    - Geschäftsgrundlage **6** 228
    - gewerbliche Zwecke **6** 236
    - Grundbucheintragung **6** 237
    - Kaufkraftschwund **6** 235
    - Opfergrenze **6** 231
    - Veräußerung des Erbbaurechts **5** 88;  
**6** 240 ff.
    - Veräußerung des Grundstücks **5** 104; **6** 238
    - Wohnzwecke **6** 236
    - Zeitraum **6** 234
  - Formularvertrag **6** 92
  - Genehmigung **6** 62a, 139
  - Geschäftsgrundlage **6** 228 ff.
  - Gleitklausel s. dort
  - Grundbuchamt
    - keine Prüfung der Klausel durch GBA  
**6** 151h
  - Grundstückswert **6** 98, 109, 113, 155, 232
  - Heimfall **6** 91
  - Indexierung **6** 132a
  - Inflation **6** 129
  - Klage auf künftigen Erbbauzins **6** 164a
  - Lebenshaltungskosten **6** 101
  - Mietzinsen **6** 113, 155
  - Nachforderung **6** 116
  - Naturalien **6** 152
  - Negativoffert **6** 144
  - Neufestsetzung der Erbbauzinsen **6** 116 ff.,  
122 ff.
  - Preisklauselgesetz **6** 62a
  - Roggenklausel **6** 127
  - Rückforderung **6** 116
  - Sachleistungen s. dort
  - Schiedsrichter **6** 117
  - „schleichende Inflation“ **6** 129
  - schuldrechtliche Natur **6** 88, 94 ff.
  - Sonderrechtsnachfolger **6** 89, 94
  - Übernahme
    - Veräußerung Erbbaurecht **5** 88; **6** 240
    - Veräußerung Grundstück **5** 104; **6** 238
  - Unwirksamkeit **6** 62c
  - Verbraucherpreisindex **6** 132a
  - Verzugszinsen **6** 88
  - Voraussetzungen
    - abstrakter Maßstab **6** 100
    - irrtige Bezeichnung **6** 131
    - konkreter Maßstab **6** 104
  - Vormerkung **4** 8; **6** 205 ff.; s. dort
  - Wahlschuldverhältnis s. dort
  - Wegfall der Geschäftsgrundlage **6** 228 ff.
  - Weihnachtsgratifikation **6** 112
  - Zulässigkeit **6** 62b, 90
- Wesentliche Bestandteile**
- Bauwerk **2** 38
  - des Bauwerks und Erbbaurechts **2** 55
  - bei Erlöschen **5** 254
  - Haftung **5** 148
- wichtiger Grund**
- Heimfall **4** 86
- Widerspruch**
- bezüglich Erbbaurecht **5** 113
  - zwischen den Grundbüchern **5** 59
  - bei nichtigem Erbbaurecht **5** 74
  - Rang iSd. § 10 **2** 107
- Wiederaufbau des Bauwerks**
- als Erbbaurechtinhalt **4** 16
  - Grund **4** 69
  - Heimfall **4** 80
  - Pflicht **4** 70
  - Recht **2** 65
  - Treu und Glauben **4** 70
  - Versicherungsfall **4** 69
- Wiederkaufsrecht**
- Abgrenzung vom Erbbaurecht **1** 35
- Windkraftanlage** **2** 12, 14, 70
- Wirtschaftliches Eigentum** (ESt) **10** 93, 104
- Wochenendhaus**
- Bestimmtheit **2** 25
- Wohnhaus**
- als Bauwerk **2** 11
  - Bestimmtheit **2** 25
- Wohnungs-/Teileigentum**
- Abgrenzung vom Erbbaurecht **1** 32
  - isolierter Belastungsgegenstand **2** 90
  - WEG-Grundstück als Belastungsgegenstand  
**2** 90a ff.
- Wohnungs-/Teilerbbaurecht** **3** 96 ff.
- Anforderungen an Gebäude **3** 105
  - anwendbare Vorschriften **3** 100

- Anwendungsbereich **3** 101
- Aufteilung des Erbbauzinses **3** 116, 120 ff.; **11** 12
- Auswirkungen auf Erbbauzins **3** 419
- Auswirkungen auf sonstige Rechte **3** 123
- Begriff **3** 96 ff.
- Begründung durch Vertrag **3** 107; **8**
- Begründung durch Vorratsteilung **3** 109
- am Eigentümererbaurecht **3** 102
- Eigentümerzustimmung **4** 186; **6** 62
- Erbbauzinsteilung **3** 116, 120; **6** 62
- Erlöschen **3** 128; **9**
- am Gesamterbaurecht **3** 103
- „Gesamtheimfall“ **3** 127
- Grundbücher **3** 117
- Grunderwerbsteuer **10** 59
- Hausgeld **6** 288
- Heimfall **3** 126
- Inhalt **3** 118
- am Nachbarerbaurecht **3** 104
- Nebenflächen **3** 100a
- Rangklasse **6** 288
- schuldrechtlicher Vertrag **3** 108
- steuerliche Bewertung **10** 21
- Teilung des Erbbaurechts s. dort
- Teilung des Erbbauzinses s. dort
- Umwandlung in Wohnungseigentum **3** 130
- am Untererbaurecht **3** 102
- Veräußerungsbeschränkungen **3** 124
- Verlängerung **3** 128
- Versteigerung aus rückständigen Wohngeldern **3** 124
- Vorrecht **3** 131
- Wohngeld **6** 288
- Zustimmung des Eigentümers **3** 110 ff.; **4** 186; **6** 61
- Zustimmung sonstiger Berechtigter **3** 110 ff.
- Zustimmungserfordernis **3** 110 ff.; **4** 186; **6** 62
- Zwangsversteigerung **3** 124; **6** 288, 291
- Zwangsvollstreckung **6** 288

**Zahl der Bauwerke**

- Bestimmtheit **2** 22
- bei Erlöschen **5** 255
- Haftung **5** 148

**Zeitablauf** s. Erlöschen**Zeitdauer des Erbbaurechts** s. Dauer**Zinsen**

- Teil der Zustimmungserklärung **4** 220

**Zinseszinsverlust** **6** 15**Zubehör**

- des Erbbaurechts **2** 56
- bei Übergang des Erbbaurechts **5** 102

**Zufahrt**

- als Bauwerk **2** 15

**Zurückbehaltungsrecht**

- Vergütung **4** 115a

**Zuschlag**

- Zustimmungserfordernis **4** 187, 282 ff.

**Zustimmung des Grundstückseigentümers**

- zur Abspaltung **4** 186
- Antragsberechtigung **4** 245
- zur Aufhebung **5** 199
- zur Aufteilung in Wohnungserbaurecht **3** 110 ff.; **4** 186; **6** 61
- zur Ausgliederung **4** 186
- zur Belastung **5** 145
- zur Eintragung Zwangshypothek am Eigentümererbaurecht **3** 13
- Frist zur Erteilung der Z. **4** 183a
- und Heimfall **4** 89, 305
- Mehrheit **4** 179a
- zur Teilung **5** 167, 170
- unbekannter Grundstückseigentümer **4** 244
- zur Veräußerung des Erbbaurechts **5** 95; **6**
- zur Veräußerung und Belastung des Wohnungserbaurechts **3** 124
- zur Verpfändung **4** 223a
- zur Versteigerung **5** 187
- Verweigerung **4** 242
- zur Vormerkung **4** 302

**Zustimmung dinglich Berechtigter**

- zur Ablehnung der Verlängerung **5** 230
- zur Aufhebung **5** 200, 201
- zur Bildung von Wohnungserbaurechten **3** 115
- zur Inhaltsänderung **5** 157, 158
- zur Löschung **5** 247
- zur Teilung **5** 171, 172
- zu Verfügungen über Entschädigung **5** 249

**Zustimmung zu baulichen Veränderungen**

- 4** 47
- Anspruch auf – **4** 64
- Rechtsmissbrauch **4** 64
- Verhältnismäßigkeit **4** 64
- zur Vermietung **4** 58

**Zustimmung zur Belastung nach § 5**

- Anspruch auf Zustimmung **4** 233 ff.
- Beeinträchtigung des Erbbaurechts **4** 237
- Belastungsgrenze **4** 236
- Gefährdung des Erbbaurechts **4** 237
- ordnungsmäßige Wirtschaft **4** 234
- Pfändung **4** 233
- Prozessstandschaft **4** 233
- zwingendes Recht **4** 233
- Belastungsgrenze **4** 236
- Bruchteilsgemeinschaft **4** 179a
- Dauerwohnrecht **4** 224
- Dienstbarkeit **4** 225
- Einschränkung **4** 231
- Erbengemeinschaft **4** 179a
- Ersetzung s. dort
- Fehlen **4** 296 ff.
- Fristsetzung **4** 183a
- Gegenstand **4** 220 ff.

- gespaltene Zustimmung **4** 172, 233
- Grundbucheintragung **4** 232
- Grundschuld **4** 220
- und Heimfall **4** 89, 305
- Hypothek **4** 220
- Inhaltsänderung **4** 229
- Kostentragungspflicht **4** 233
- Muster **11** 8
- Nießbrauch **4** 225
- Notwegrente **4** 226
- obligatorischer Vertrag **4** 227
- Reallast **4** 220
- Rentenschuld **4** 220
- schuldrechtlicher Vertrag **4** 239
- Sicherungshypothek **4** 223
- Überbaurente **4** 226
- Vermietung **4** 227
- Verpfändung **4** 223a
- und Versteigerung **4** 281, 282
- Vormerkung **4** 225
- weitere Reallast **4** 220; **6** 226
- Widerruf **4** 183
- Zinsen **4** 220
- Zwangsversteigerung **4** 228, 255 ff.
- Zustimmung zur Veräußerung nach § 5**
- Anspruch **4** 190 ff.
  - Abtretung **4** 196
  - Ermessen **4** 194
  - Erweiterung **4** 218
  - Informationsrecht **4** 192
  - Nachprüfungsrecht **4** 190
  - Pfändung **4** 196
  - Prozessstandschaft **4** 196
  - zwingendes Recht **4** 193
- Auseinandersetzung **4** 185
- Ausnahmen **4** 188
- Beeinträchtigung des Erbbaurechts **4** 197; s. dort
- Begriff der Veräußerung **4** 185
- Berechtigung **4** 179
- bestimmter Personenkreis **4** 188
- betreuungsrechtliche Genehmigung **4** 179
- Bruchteilsgemeinschaft **4** 179a
- Einschränkung **4** 188
- Erbauseinandersetzung **4** 186
- Erbengemeinschaft **4** 179a
- Erbteilsübertragung **4** 185
- Ersetzung **4** 190; s. dort
- familiengerichtliche Genehmigung **4** 179
- Fehlen **4** 296 ff.
- Fristsetzung **4** 183a
- GbR **4** 185, 213
- Gefährdung des Erbbaurechts **4** 197; s. dort
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts **4** 185, 213
- gespaltene Zustimmung **4** 172, 233
- GmbH als Erwerber **4** 213
- Grundstückseigentümer **4** 179
- Gütergemeinschaft **4** 186
- und Heimfall **4** 89, 304
- Kaufvertrag **4** 192
- Kostentragungspflicht **4** 194, 195
- Minderjähriger **4** 179
- Muster **10** 7
- Persönlichkeitsprüfung **4** 212 ff.
- schuldrechtlicher Vertrag **4** 239
- Teilungsanordnung **4** 189
- Teilungserklärung nach WEG **4** 186
- Untererbaurecht **4** 186
- Veräußerung **4** 184
- Veräußerungsverbot **4** 188, 190
- Veräußerungsvertrag **4** 192
- Vermächtniserfüllung **4** 186
- und Versteigerung **4** 280
- Vertragsänderung **4** 192a
- Vertragsentwurf **4** 192
- Verweigerung **4** 197 ff.
- vorherige Zustimmung **4** 183, 189
- Vorkaufrechtsausübung **4** 238, 300; **6** 8b
- vorweggenommene Erbfolge **4** 185
- Widerruf **4** 183
- willkürliche Verweigerung **4** 191
- Zwangsversteigerung **4** 255 ff.; **6** 265 ff.
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung **4** 215
- Zweck **4** 172, 197 ff.; s. dort
- Zweckentfremdung **4** 199
- Zustimmungserfordernis**
- Anspruch auf Zustimmung **4** 190 ff.
- Belastung **4** 220 ff.; s. Zustimmung zur Belastung
- Berechtigung **4** 179; s. Zustimmungsberechtigung
- Beschwerde **4** 253
- dingliche Wirkung **4** 175, 176
- Einschränkung **4** 188, 218
- Entstehung **4** 176
- Erklärung **4** 182; s. Zustimmungserklärung
- Fehlen der Zustimmung **4** 296 ff.
- als Fungibilitätseinschränkung **4** 174, 180, 183
- Grundsatz der Veräußerlichkeit **4** 173, 190
- und Heimfall **4** 89, 94, 99, 304
- Heimstätte **4** 174
- schuldrechtliche Abrede **4** 178
- Sonderrechtsnachfolger **4** 175
- Untererbaurecht **4** 174, 186
- Veräußerung **4** 184 ff.; s. Zustimmung zur Veräußerung
- Veräußerungsverbot **4** 188
- Vereinbarung **4** 175 ff.
- Verpfändung **4** 223a
- Versteigerung s. Zwangsversteigerung
- Vertragsänderung **4** 192a
- Vertragsfreiheit **4** 189
- Wirkungen **4** 176
- Zeitpunkt **4** 283
- Zwangsversteigerung s. Zwangsversteigerung
- Zweck **4** 172, 197 ff.; s. dort

**Zustimmungserklärung**

- betreuungsgerichtliche/familiengerichtliche Genehmigung **4** 183
- Bruchteilsgemeinschaft **4** 179a
- dingliches Geschäft **4** 298
- Erbengemeinschaft **4** 179a
- Fehlen **4** 296 ff.
  - Sicherung durch Vormerkung **4** 302
- Form **4** 182
- Fristsetzung **4** 183a
- Gebühren **9** 24
- und Heimfall **4** 89, 304
- Kausalgeschäft **4** 300
- Minderjähriger **4** 183
- nachträgliche **4** 183, 304
- Nachweis **4** 299
- Negativattest **4** 299
- Rückwirkung **4** 183
- schuldrechtliches Geschäft **4** 300
- vorherige **4** 183, 189
- Widerruf **4** 183
- Wirksamkeit **4** 182
- Zwangsversteigerung **4** 279; **6** 236 ff.

**Zwangshypothek 5** 185**Zwangsversteigerung**

- Beitritt **4** 287
- Belastungszustimmung **4** 281
- Bestehen bleiben des Erbbauzinses **6** 263
- Bindung **4** 9
- Durchführung **4** 287
- Eigentümerzustimmung **4** 279, 286
- Einleitung **4** 287
- des Erbbaurechts **5** 186 ff.; **6** 242, 252 ff.
- Ersetzung der Zustimmung **4** 295; s. dort
- Fehlen der Zustimmung **4** 296 ff.
- Gleichstellung mit Rechtsgeschäft **4** 275
- Grunderwerbsteuer **10** 45
- des Grundstücks **6** 291
- Grundstückseigentümerstellung **4** 286
- aus Hausgeldanspruch **6** 288
- Heimfallgrund **4** 81
- Rang des Zwangsversteigerungsvermerks **2** 107
- SachenrechtsbereinigungsG **6** 270 ff.
- Sicherungsmöglichkeiten **6** 257
- Stillhalteerklärung s. dort
- Übergang des Erbbaurechts **5** 103
- Veräußerungszustimmung **4** 280
- Versteigerungsgrund **4** 278
- am vorrangigen Recht **2** 117
- Zeitpunkt der Zustimmung **4** 283

- vorherige Zustimmung **4** 282, 288
- Zustimmung des Eigentümers **4** 279; **6** 267 ff.
- Zustimmungserfordernis **4** 187, 228, 274 ff.

**Zwangsversteigerungsvermerk**

- Rang iSd. § 10 **2** 107

**Zwangsverwaltung 5** 185

- Heimfallgrund **4** 81
- Zulässigkeit **4** 289
- Zustimmungserfordernis **4** 289

**Zwangsvollstreckung**

- Bauhandwerkerhypothek **4** 272
- in Erbbaurecht **5** 184 ff.; **6** 241
- aus Erbbauzins **6** 241
- in Grundstück **5** 191; **6** 282
- Sicherungshypothek **4** 270
- Unterwerfung s. Zwangsvollstreckungsunterwerfung
- Verfügungen **4** 258
- Voraussetzungen **4** 256 ff.
- Wohnungserbbaurechte **6** 288
- Zustimmungserfordernis **4** 255 ff.
- Zwangsversteigerung s. dort
- Zwangsverwaltung s. dort

**Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

- Bauverpflichtung **6** 250
- Bestimmtheit **6** 246
- dingliche **6** 242
- Klausel **6** 251
- Muster **6** 251
- nachträgliche **4** 229
- persönliche **6** 245
- Rechtsnachfolger **6** 245
- Unterhaltungsverpflichtung **6** 250
- Versicherungsverpflichtung **6** 250
- Zahlungsverpflichtung **6** 245
- Zustimmungserfordernis **4** 215, 229

**Zweck des Erbbaurechts**

- Ausnutzung **4** 208
- Bauwerk **4** 200, 207
- Beeinträchtigung **4** 197, 211
- Erbbaurechtssinhalt **4** 198
- Gefährdung **4** 197
- Missbrauch **4** 210
- praktische Bedeutung **1** 15 ff.
- schuldrechtliche Verpflichtungen **4** 201
- Spekulation **4** 208
- wirtschaftlicher Zweck **4** 203
- Zustimmungserfordernis **4** 197 ff.
- Zweckentfremdung **4** 199