

Immobiliarsachenrecht

Vorlesung 5

II. Der Grundstücksbegriff

III. Das Grundbuch

6. Juni 2013

Notar Dr. Christian Kessler

1

II. Der Grundstücksbegriff

3. Erbbaurecht

a) Wesen des Erbbaurechts

Rechtsstrukturell stellt das Erbbaurecht eine besonders qualifizierte Form des **dinglichen Nutzungsrechts** an einem Grundstück dar.

Es berechtigt, dazu auf dem belasteten Grundstück ein **Bauwerk** zu haben.

Anders als die im BGB geregelten beschränkten dinglichen Nutzungsrechte in Form der Grunddienstbarkeit bzw. der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

- Hat das Erbbaurecht ein eigenes Grundbuchblatt
- Ist das Erbbaurecht selbständig veräußerbar und belastbar
- unterliegt dem Eigentumsschutz entsprechend einem Grundstück (§§985 ff. 1004 BGB).

Das mittels des Erbbaurechts gehaltene Gebäude ist nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, § 12 ErbbauRG (Analogie zu § 95 Abs. 1 S. 2 BGB).

Das Recht ist regelmäßig zeitlich befristet, muss es aber nicht sein.

6. Juni 2013

Notar Dr. Christian Kessler

2

II. Der Grundstücksbegriff

3. Erbbaurecht

b) Anwendung des Grundstücksrechts

§ 11 ErbbauRG bestimmt für das Erbbaurecht die Anwendung des Grundstücksrechts mit Ausnahme der Bestimmungen zur Auflassung, des Eigentümeraufgebots und des Aneignungsrechts des Fiskus.

Begründet wird das Erbbaurecht damit durch Bestellung nach § 873 BGB.

Der schuldrechtliche Vertrag zur Bestellung des Erbbaurechts bedarf ebenso wie ein Vertrag über dessen Veräußerung der Form des **§ 311b Abs. 1 BGB**.

Belastet wird das Erbbaurecht selbst wiederum durch Einigung und Eintragung nach § 873 Abs. 1 BGB.

II. Der Grundstücksbegriff

3. Erbbaurecht

c) Der Erbbauzins

Regelmäßige vertragliche Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts ist der Erbbauzins. Eine gesetzliche Verpflichtung zu Vereinbarung des Zinses besteht allerdings nicht. In Betracht kommt auch die unentgeltliche Bestellung oder die Zahlung eines Einmalbetrages.

Wird ein solcher Zins vereinbart, dann richtet sich dieser nach den gesetzlichen Bestimmungen der Reallast, §9 ErbbauRG ivM §§ 1105ff. BGB.

Er kann nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG versteigerungsfest vereinbart werden mit der Konsequenz, dass dieser entsprechend § 52 ZVG auch bei Versteigerung aus einem vorrangigen recht bestehe bleibt.

Im Grundsatz ist auch jede dinglich bestimmte Wertsicherungsvereinbarung, die auch für die Reallast zulässig ist, möglicher Inhalt des Erbbauzinses. Grenzen bestehen nur bei Wohnraum nach § 9a ErbbauRG.

II. Der Grundstücksbegriff

3. Erbbaurecht

d) Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts

§ 2 bestimmt den vertraglichen Inhalt des Erbbaurechts, der durch dessen Vereinbarung aber zum dinglichen Inhalt des Rechts selbst wird – und damit eben auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern gilt.

§ 2 ErbbauRG

Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über:

- 1. die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks;*
- 2. die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;*
- 3. die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;*
- 4. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);*
- 5. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;*
- 6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;*
- 7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.*

Wie die schuldrechtliche Pflicht aus der Reallast sind diese Verpflichtungen gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten durchsetzbar, ohne dass allerdings eine dingliche Haftung des Grundstücks bestünde.

II. Der Grundstücksbegriff

3. Erbbaurecht

d) Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts

Der Heimfall

Vereinbart werden kann, dass bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht an den Grundstückseigentümer rückzuübertragen ist. Die Ausübung hat nach zutreffender hM Wirkung auch gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger im Erbbaurecht.

Das Recht unterliegt bestimmten Einschränkungen, bspw. § 9 Abs. 4 (Zahlungsverzug).

Bei Ausübung ist das Gebäude dem Erbbauberechtigten zu entschädigen, § 32 Abs. 1 ErbbauRG, worüber allerdings in den Grenzen des Abs. 2 vertragliche Vereinbarungen möglich sind.

Zu beachten ist ferner der Fortbestand von dinglichen Rechten am Erbbaurecht und die eventuelle persönliche Haftungsübernahme nach § 33 Abs. 2 ErbbauRG.

II. Der Grundstücksbegriff

3. Erbbaurecht

e) Beendigung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht endet anders als die beschränkt persönliche Dienstbarkeit nicht durch den Tod des Berechtigten. Es kann nicht auflösend bedingt bestellt (und auch nicht übertragen) werden, § 1 Abs. 4 ErbbauRG. Das Ende mit dem Tod des Berechtigten ist nicht möglicher Beendigungsinhalt (trotz Befristungscharakter)

Zwei Arten der Beendigung bestehen:

- Zeitablauf
- Aufhebungsvereinbarung

Die §§ 27 ff. ErbbauRG regeln dazu

- Die Entschädigungspflicht für das Bauwerk, § 27
- Die Haftung des Grundstücks für die Entschädigung, § 28
- Die Rechte an der Entschädigung, § 29
- Das Schicksal von Miet- und Pachtverträgen, § 30 (analog § 1056 BGB)

Gliederung der Vorlesung

III. Das Grundbuch

1. Bedeutung und Notwendigkeit
2. Aufbau
3. Das Eintragungsverfahren
 - a) Antragsgrundsatz
 - b) Die Bedeutung der Eintragungsbewilligung
 - c) Eintragungsbewilligung und Einigung
 - d) Voreintragungsgrundsatz
 - e) Formalerfordernisse

III. Das Grundbuch 1. Bedeutung und Notwendigkeit

Fall:

Grundstückseigentümer E ist verstorben und hat ein notarielles Testament hinterlassen, nach dem sein Sohn S Alleinerbe ist. S erwirkt seine Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch und verkauft und übereignet das Grundstück an den Bauträger B, der darauf ein Mehrfamilienhaus errichtet. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird ein jüngeres Testament des E aufgefunden, nach dem die Kirchengemeinde St. Laurentius Alleinerbe ist.

Muss B um seine Investition fürchten?

B hat das Grundstück von jemandem erworben, der nicht Eigentümer war. S war eben nur als Eigentümer im Grundbuch ausgewiesen, mangels Erbenstellung hat er das Eigentum selbst aber nie erworben.

Das Grundbuch hat hier mehrere Funktionen:

- Es soll den Eigentümer ausweisen und die Auskunft über die Belastungen verschaffen.
- Es ist der Rechtsscheinsträger für die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs.
- Es ist Grundlage des Publizitätsvorgangs beim Erwerb.

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

a) Strukturell

Entsprechend seiner Funktion, Auskunft über den Eigentümer und die Belastungen eines Grundstücks zu verschaffen, ist das Grundbuch aufgebaut:

- Im **Bestandsverzeichnis** sind die jeweiligen Grundstücke des Grundbuchs verbucht.
- **Abt. I** weist den Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten aus.
- **Abt. II** enthält alle Belastungen, des Grundstücks, sowie alle Vermerke, die nicht in einer der anderen Abteilungen zu verzeichnen sind.
- **Abt. III** enthält die Grundpfandrechte und die diese Rechte betreffenden Vermerke.

Zu jeder Abteilung besteht eine **Veränderungsspalte**. Da das Grundbuch neben dem aktuellen Rechtszustand auch die historische Entwicklung eines Rechts darstellen soll, ist aus der Veränderungsspalte zu erkennen, welche Änderungen ein recht bis hin zu dessen Löschung erfahren hat.

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Das Bestandsverzeichnis

weist das jeweils betroffene Grundstück aus nach Gemarkung, Flur und Flurstück. Gehören mehrere Grundstücke einem Eigentümer, können diese in einem Blatt verzeichnet werden und tauchen so unter fortlaufenden Nummern im Grundbuch auf.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Bestandsverzeichnis)

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte										
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte		Katasterbücher		Wirtschaft und Lage	Größe	
				Flurstück	Lieg b	Geb B	ha		a	qm
1	2	a	b		c	d	e			
1	-	Musterstadt	-	35	20	-	Gebäude und Freifläche Musterstr. 15-23		19	71

In der Veränderungsspalte (Blatt 2 des Bestandsverzeichnisses) finden sich dann historische Angaben, namentlich, aus welchem Vorblatt ein Grundstück stammt, wohin es abgeschrieben wurde, aus welchen Flächen es entstanden ist.

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Abteilung I - Eigentümer

In Abt. I des Grundbuchs wird der Eigentümer der Grundstücke des Bestandsverzeichnisses bzw. der Erbbauberechtigte des Erbbaurechts verzeichnet. Da die Abt. I anders als die anderen Abteilungen keine Zuordnung zu bestimmten Grundstücken kennt, können nur Grundstücke einheitlicher Eigentumsstruktur in ein Blatt eingetragen werden. Ist als Eigentümer bspw. eine Erbengemeinschaft eingetragen, können nur Grundstücke genau dieser Erbengemeinschaft, nicht aber einer zweiten nach einem anderen Erblasser, selbst wenn diese personenidentisch sein sollte. Eingetragen wird auch der **Grund der Eintragung**.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Erste Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Hugo Mustermann, Musterstadt	1	Aufgrund der Auffassung vom 15. Mai 1998 eingetragen am 25. Mai 1998

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Abteilung II – sonstige Eintragungen

In Abt. II des Grundbuchs werden eingetragen (§ 10 Abs. 1 GBV):

- a) alle Belastungen des Grundstücks oder eines Anteils am Grundstück, mit Ausnahme von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, einschließlich der sich auf diese Belastungen beziehenden Vormerkungen und Widersprüche;
- b) die Beschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers sowie die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche;
- c) die im Enteignungsverfahren, im Verfahren zur Klarstellung der Rangverhältnisse (§§ 90 bis 115 der Grundbuchordnung) und in ähnlichen Fällen vorgesehenen, auf diese Verfahren hinweisenden Grundbuchvermerke.

=> Alles, außer Grundpfandrechten und diese betreffende Vormerkungen und Widersprüche

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Abteilung II – sonstige Eintragungen

Eingetragene Rechte sind bspw.: Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Reallast und Vorkaufsrecht sowie das Erbbaurecht, hinzu kommen die eigentumsbezogenen Vormerkungen sowie diejenigen, die sich auf rechte in Abt. II beziehen.

Beschränkungen sind bspw. der Nacherbenvermerk, Testamentsvollstrecker-Vermerk, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk, Insolvenzvermerk, Sanierungs- und Umlegungsvermerk und die Verwaltungs- und Benutzungsregelungen bei Miteigentum

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Zweite Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Über Eigentums für die Stadt Musterstadt, eingetragen am
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend