

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Gruch 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BD; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BD an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BD. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BD; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BD gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BD; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BD; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BD; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BD; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BD an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BD. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BD; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BD gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BD; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BD; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BD; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BD; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BD an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BD. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BD; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BD gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BD; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BD; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BD; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Stuch 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BD; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BD an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BD. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BD; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BD gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mithaftet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BD; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BD; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BD; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen



## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen



## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BD; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BD an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BD. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BD; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BD gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BD; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BD; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BD; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BO; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BO an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BO. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BO; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BO gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BO; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BO; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BO; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen

## I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts<sup>1)</sup>

### 1. Gesetzlicher Inhalt<sup>2)</sup>

#### § 1

Ein Grundstück<sup>3)</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>4)</sup>, daß demjenigen, zu dessen Gunsten<sup>5)</sup> die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht<sup>6)</sup> zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks<sup>7)</sup> ein Bauwerk<sup>8)</sup> zu haben<sup>9)</sup> (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt<sup>10)</sup>.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig<sup>11)</sup>.

Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden<sup>12)</sup>. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen<sup>13)</sup>.

1. Das Erbbaurecht ist aus den Wurzeln der römisch-rechtlichen Superfizies und der mittelalterlichen Bodenleihe (RG Grund 68, 558) erwachsen. Nach dem Inkrafttreten des BGB, das sich darüber nur in sechs Paragraphen (§§ 1012—1017) verhielt, erkannte man in diesem Recht ein Mittel, zur Abhilfe der Wohnungsnot Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer sein Grundstück nicht veräußern darf oder will. Das Recht wurde daher durch die VO v. 15. I. 1919 weiter ausgebaut. Nach dieser Regelung ist das Erbbaurecht (§ 1 Abs 1 BD; früher § 1012 BGB) ein dingliches Recht an fremder Sache, und zwar das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Da es veräußerlich und vererblich ist, kann es sowohl durch rechtsgeschäftliche Übertragung als auch kraft Gesetzes durch Erbfolge (§§ 1922, 1942, 2100, 2139 BGB) oder Eingehung einer Gütergemeinschaftlichen Ehe mit dem Erbbauberechtigten (§§ 1438, 1519, 1549 BGB) sowie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) erworben werden. Seine Veräußerlichkeit kann aber nach § 5 BD an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden; diese Vereinbarung hat die rechtlichen Folgen der §§ 6—8 BD. Das Erbbaurecht ist nicht lediglich ein Benutzungsrecht (A 9), aber auch kein geteiltes Eigentum oder Miteigentum zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Errichtet dieser selbst, wie es in der Regel der Fall sein wird, das Bauwerk, so ist er dessen Eigentümer, da es wesentlicher Bestandteil nicht des Grundstücks, sondern des Erbbaurechts wird (§ 12 Abs 1 Satz 1, Abs 2 BD; § 95 Abs 1 Satz 2 BGB; RG JW 1903 Beil 90; RGZ 39 B 50; DLG 31, 333); das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Bauwerk steht, verbleibt dem Grundstückseigentümer. Ist das Bauwerk bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden (vgl. bereits DLG 26, 125), so geht der Grundstückseigentümer zwar des Eigentums daran nicht verlustig (RGZ 39 B 50); nach § 12 Abs 1 Satz 1, 2 BD gilt aber das Bauwerk auch in diesem Falle als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, so daß für die Dauer des Rechts das Eigentum des Grundstückseigentümers beschränkt ist und für die Belastungen des Erbbaurechts mitlastet. Streitig ist, ob nicht sogar der Erbbauberechtigte angesichts der Vorschrift, daß das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, ebenfalls Eigentum daran erlangt. Die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung (§ 11 Abs 1 Satz 1 BD; früher § 1017 Abs 2 BGB). Der Erbbauberechtigte ist Besitzer des Bauwerks und des Baugrundes; erstreckt sich sein Recht auf einen weiteren Teil des Grundstücks (§ 1 Abs 2 BD; früher § 1013 BGB), so ist er in der Regel auch Besitzer dieses Teils. Zum Schutz seines Besitzes stehen ihm die Besitzklagen zu. Der Grundstückseigentümer hat mittelbaren Besitz im Sinne des § 868 BGB an den genannten Grundflächen und, wenn er Eigentümer des Bauwerks ist, auch an diesem. Das Erbbaurecht kann nur als subjektiv-persönliches Recht für eine natürliche oder juristische Person bestellt werden, nicht als subjektiv-dingliches Recht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (DLG 15, 359). Nachdem es aber erworben ist, kann es mit einem dem Erbbauberechtigten gehörigen Grundstück nach § 890 BGB (§ 11 BD; früher § 1017 BGB) zu einem Grundstück vereinigt werden. Die Bestellung des Erbbaurechts unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig (RG 61, 1). Dagegen