

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Über den Autor	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XVII
Entscheidungsverzeichnis	XXI
Rechtsquellenverzeichnis	XXIII
1. Einführung	1
2. Rechtshistorischer Rückblick	2
2.1. Werdegang des Baurechtsgesetzes	2
2.2. Geringer Anwendungsbereich des Baurechts	3
2.3. Novellierung des Baurechtsgesetzes im Jahre 1990	3
3. Wesensmerkmale des Baurechts	5
3.1. Durchbrechung des Grundsatzes „superficies solo cedit“	5
3.2. Vertragsparteien	6
3.2.1. Baurechtsgeber	6
3.2.2. Baurechtsnehmer	7
3.3. Charakteristik des Baurechts	8
3.3.1. Beschränkt dingliches Recht	8
3.3.2. Begründung und Übertragung	8
3.3.3. Voraussetzungen der Liegenschaft	8
3.3.4. Voraussetzungen des Bauwerks	9
3.3.5. Befristung	9
3.3.6. Entgeltlichkeit	9
3.3.7. Veräußerlichkeit und Belastbarkeit	10
3.3.8. Inbestandgabe	10
3.3.9. Unterbaurecht	11
3.3.10. Eigentümerbaurecht	11
4. Begründung des Baurechts	13
4.1. Titel	13
4.1.1. Allgemeines	13
4.1.2. Dauerrechtsverhältnis	13
4.1.3. Formvorschrift	13
4.1.4. Inhalt und Gültigkeit	13
4.2. Modus	14
4.2.1. Allgemeines	14
4.2.2. Begründung	15

4.2.3.	Baurechtseinlage	15
4.2.4.	Beendigung	16
4.2.5.	Weitere grundbuchsrechtliche Vorgänge	16
4.3.	Abgrenzung von Dinglichkeit und Schuldrechtlichkeit	17
4.4.	Wertermittlung	19
4.4.1.	Allgemeines	19
4.4.2.	Bewertung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz	20
4.4.2.1.	Vergleichswertmethode	20
4.4.2.2.	Ertragswertmethode	20
4.4.2.3.	Sachwertmethode	20
4.4.3.	Alternative Bewertungsmethode für Bauwerk und Liegenschaft	21
4.4.4.	Weitere Berechnungsmethoden für Höhe des Bauzinses	21
5.	Inhaltliche Regelungen im Baurechtsvertrag	23
5.1.	Dauer des Baurechts	23
5.1.1.	Allgemeines	23
5.1.2.	Unwirksame Vereinbarungen	23
5.1.3.	Laufzeitbeginn	23
5.1.4.	Verlängerung	24
5.2.	Bauzins	24
5.2.1.	Allgemeines	24
5.2.2.	Ausgestaltung der Gegenleistung	25
5.2.3.	Haftung	26
5.2.4.	Bestimmtheit des Bauzinses	26
5.2.4.1.	Bestimmtheit des Ausmaßes	26
5.2.4.2.	Bestimmtheit der Fälligkeit	27
5.2.5.	Wertsicherung	27
5.2.6.	Sicherstellung	29
5.2.7.	Bauzins in der Insolvenz des Baurechtsnehmers	29
6.	Besondere Vertragsklauseln im Baurechtsvertrag	31
6.1.	Veräußerungs- und Belastungsverbot	31
6.1.1.	Allgemeines	31
6.1.2.	Reichweite von Veräußerungs- und Belastungs- beschränkungen	32
6.2.	Vorkaufsrecht	32
6.3.	Konventionalstrafen	33
6.4.	Heimfallsrecht	33
6.4.1.	Allgemeines	33
6.4.2.	Zulässigkeit	33

6.5.	Wiederkaufsrecht	35
6.5.1.	Allgemeines	35
6.5.2.	Zulässigkeit	35
6.5.3.	Reichweite	36
6.6.	Erlöschen des Baurechts wegen Verzugs	36
6.6.1.	Allgemeines	36
6.6.2.	Rechtsfolgen	37
6.6.3.	Praxistauglichkeit	37
6.7.	Sonstige einschränkende Klauseln	38
6.8.	Entschädigung	38
6.8.1.	Allgemeines	38
6.8.2.	Entstehung des Anspruchs	38
6.8.3.	Haftung	39
7.	Verbotene Vertragsklauseln im Baurechtsvertrag	40
7.1.	Auflösende Bedingung	40
7.1.1.	Allgemeines	40
7.1.2.	Rechtsfolge	40
7.1.3.	Aufschiebende Bedingung	40
7.2.	Kündigung	41
7.2.1.	Ordentliche Kündigung	41
7.2.2.	Außerordentliche Kündigung	41
8.	Änderung des Baurechtsvertrags	43
9.	Beendigung des Baurechts	44
9.1.	Arten der Beendigung	44
9.2.	Wirkung der Beendigung	44
9.2.1.	Absolut unmittelbar wirkende Beendigung	44
9.2.2.	Relativ unmittelbar wirkende Beendigung	44
9.2.3.	Relativ mittelbar wirkende Beendigung	44
9.2.4.	Sonderfall der Vereinigung und Dereliktion	45
9.3.	Schicksal des Bauwerks	46
10.	Abgrenzung des Baurechtes zum Superädifikat	48
10.1.	Allgemeines	48
10.2.	Besondere Voraussetzungen für das Superädifikat	48
10.2.1.	Urkundenhinterlegung	48
10.2.2.	Belassungsabsicht	49
10.2.3.	Bauwerksbegriff	50
10.2.4.	Superädifikat auf eigenem Grund	51
10.2.5.	Grundnutzungsverhältnis	52
10.2.6.	Auflösung des Grundnutzungsverhältnisses	53
10.2.7.	Wirtschaftliche Überlegungen zum Superädifikat	53

11. Problembereiche in Bezug auf andere Rechtsgebiete	55
11.1. Baurecht und Wohnungseigentumsrecht	55
11.1.1. Rechtliche Grundlagen und Wesen	55
11.1.2. Unterschiede zum „eigentlichen“ Wohnungseigentum	55
11.1.3. Begründung des Baurechtswohnungseigentums	55
11.1.4. Stellung des Baurechtsgebers	57
11.1.5. Stellung des Baurechtswohnungseigentümers	58
11.1.6. Beendigung des Baurechtswohnungseigentums	59
11.1.7. Offene Fragen im Zusammenhang mit der Beendigung	59
11.2. Baurecht und Mietrecht	60
11.2.1. Allgemeines	60
11.2.2. Kündigungsschutz	60
11.2.3. Lösungsansätze zum Kündigungsschutz	61
11.3. Baurecht und Konsumentenschutzrecht	62
11.3.1. Allgemeines	62
11.3.2. Anwendungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes	63
11.3.3. Praxisbeispiel problematischer Vertragsklauseln	64
11.3.3.1. Festlegung des Basismonats der Wertsicherung	64
11.3.3.2. Festlegung der Ausgangshöhe des Bauzinses	65
11.3.3.3. Vorgangsweise bei Wegfall des Verbraucherpreisindex	65
11.3.3.4. Berücksichtigung eines Absinkens des Verbraucherpreisindex	66
11.3.3.5. Berechnung der Indexanpassung durch den Baurechtsgeber	66
11.3.3.6. Kein Verzicht auf Verjährung der Indexanpassung ...	67
11.4. Baurecht und Steuerrecht	67
11.4.1. Einkommensteuer	67
11.4.1.1. Baurechtsgeber	67
11.4.1.2. Baurechtsnehmer	68
11.4.2. Grundsteuer	69
11.4.3. Grunderwerbsteuer	70
11.4.4. Umsatzsteuer	71
11.4.5. Sonstige Abgaben	72
11.5. Baurecht und sonstiges öffentliches Recht	72
11.5.1. Allgemeines	72
11.5.2. Beispiele aus dem Bauwesen	73
11.5.3. Beispiele aus dem Raumordnungswesen	73
11.5.4. Beispiele aus weiteren Rechtsbereichen	74
12. Rechtspolitischer Ausblick	75
12.1. Problemfelder	75
12.2. Empfehlungen für eine Novellierung	76

12.2.1.	Abgrenzung der dinglichen Wirkung	76
12.2.2.	Absicherung obligatorischer Vertragsbestimmungen ...	77
12.2.3.	Neue Regelungen über die Gestaltung des Baurechts	78
12.2.4.	Abschwächung der Unauflöslichkeit des Baurechts ...	78
12.2.5.	Größere Vertragsfreiheit	79
12.2.6.	Regelungen zum Baurechtswohnungseigentum	80
12.2.7.	Besondere Regelungen in anderen Gesetzen	80
12.2.8.	Bessere Abgrenzung von Superädifikat und Baurecht ...	81
12.2.9.	Neue Gestaltung des Bauzinses	82
12.2.10.	Abgabenrechtliche Gestaltung	82
Stichwortverzeichnis		83