



Erbbaurechts-Glossar

BEGRIFF	ERKLÄRUNG
Abwasserbeitrag	Von der Gemeinde erhobener Kostenanteil für die erstmalige Herstellung von Anlagen für die gesamte Abwasserentsorgung. Teilweise wird je nach Gemeinde noch zwischen Kanal- und Klärbeitrag unterschieden. Es genügt die Möglichkeit des Anschlusses. Allerdings wird vielerorts bei der Anforderung des Zahlungsbetrages auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Anschlusses abgehoben. Es handelt sich um einen schriftlichen öffentlich-rechtlichen Verwaltungsakt einer Gemeinde. Die Rechtsgrundlage stellen das Kommunalabgabengesetz und die örtliche Abwasserbeitragsatzung dar. Gegen den Bescheid kann Widerspruch eingelegt werden.
Alleineigentümer	Alleiniger Eigentümer einer Sache. In der Regel wird die Bezeichnung für die Eigentumsverhältnisse in Abteilung I des (Erbbau-)Grundbuchs angewandt. Gemeint sind dann nur einzelne natürliche Personen. Nicht darunter fällt z.B. der Begriff „Erbengemeinschaft“ oder „Eheleute“. Diese haben dann Bruchteilseigentum.
Allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse	unbestimmter Rechtsbegriff aus § 9a Abs. 1 des Erbbaurechtsgesetzes. Durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ist der Umfang definiert als arithmetisches Mittel von Lebenshaltungskosten und Löhnen. Sie werden mit nachstehender Formel ermittelt. $\frac{\text{Lebenshaltungskostenanstieg} + \text{Einkommensanstieg}}{2}$ <p>(= 4 – Personen – Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen bzw. VPI) + Einkommensanstieg (= Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie + Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel) : 2 (siehe BGH-Urteil Nr. 129/76 vom 23.05.1980 – veröffentlicht in NJW 1980 Heft 41 Seite 2243 ff. -).</p>
Ankaufsrecht	Das Ankaufsrecht ist der Anspruch eine Sache erwerben zu können. Es kann auch dinglich gesichert, also im Grundbuch eingetragen werden. Es kann aber nur gelten, wenn es ausdrücklich vereinbart ist. In der Erzdiözese Freiburg sieht das der Erbbaurechtsvertrag nicht vor.

BEGRIFF**ERKLÄRUNG**

Anschlusskosten	Im Gegensatz zum Wasser- oder Abwasserbeitrag stellen Anschlusskosten die tatsächlichen Kosten der Zuleitung vom öffentlichen Leitungsstrang in der Straße zum Hausanschluss dar. Hierzu gehören unter anderem auch Revisionsschächte, die von der Gemeinde im Grundstück verlegt werden. Sofern sie auf Grund einer Satzung verpflichtend durch die Gemeinde hergestellt werden, können sie auch als Beitragsforderung in öffentlich-rechtlicher Form veranlagt und beigetrieben werden.
Ausgleichsbeträge	Abschöpfung von Werterhöhung, die in einer Gemeinde im Zuge der Einleitung eines Sanierungsverfahrens entstehen. Das Gebiet wird durch die Sanierungssatzung bestimmt. In der Folge wird dann ein sogenannter Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.
Bauverpflichtung	In Baugebieten von Gemeinden oder auch in Verträgen bestehender Zwang, zu bauen. Gewährleistet werden soll eine zeitnahe Bebauung, die meist als Frist mit einem bestimmten Zeitraum benannt ist. Im Erbbaurechtsvertrag ist dafür 3 Jahre vorgesehen. Der Grund liegt darin, dass ein Erbbaurecht nach der gesetzlichen Definition das Recht ist, ein Bauwerk haben zu dürfen. Ein bloßer Nutzungsvertrag mit der Möglichkeit, irgendwann zu bauen oder bauen zu können, würde dem gesetzlichen Anspruch nicht gerecht.
Bebauungsplan	Durch die Gemeinden durch Satzung festgelegte Bebauungsvorschriften, in der unter anderem die Art (Wohnen, Gewerbe, usw.) und das Maß (Anzahl der Geschosse, überbaubare Grundstücksfläche) der Bebauung aber auch gestalterische Belange wie Dachformen, Firsthöhen und Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) festgelegt werden.
Beglaubigung	Bestätigung von einer Übereinstimmung. Die öffentliche Beglaubigung einer Unterschrift können nur Notar*innen oder Grundbuchratschreiber*innen vornehmen. Die Aussagekraft beschränkt sich dabei auf die Richtigkeit der Unterschrift, also die Übereinstimmung des Unterzeichnenden mit der Unterschrift. Die öffentliche Beglaubigung von Unterschriften des Bewilligenden ist vor allem für Eintragungen im Grundbuch erforderlich. Nur der Eigentümer kann über das sein Recht verfügen. Dies wird durch die Überprüfung der Unterschrift anhand des Personalausweises durch den Notar oder Ratsschreiber gewährleistet.
Beitrag	Öffentlich-rechtliche Forderung einer Gemeinde für die Möglichkeit der Nutzung von öffentlichen Erschließungsanlagen wie Straßen, Wasserzuleitungen und Abwasserableitungen. Beitragsforderungen ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück; im Falle eines Erbbaurechts auf dem Erbbaurecht.

BEGRIFF**ERKLÄRUNG**

Belastungszustimmung	Erklärung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts. Es ist keine gesetzliche Vorschrift, dass zu einer Belastung des Erbbaurechts die Zustimmung vom Grundstückseigentümers eingeholt werden muss. Ist es im Vertrag vorgesehen, wird es dinglicher Inhalt des Erbbaurechts. Im Grundbuch werden von den Rechtspflegern keine Belastungen eingetragen, denen der Grundstückseigentümer zuvor nicht zugestimmt hat. Der Notar übersendet die Veräußerungskurkunde an den Grundstückseigentümer, wozu er dann die Zustimmung erteilt. Bei siegelführenden Grundstückseigentümern (kirchliche Rechtspersonen, Gebietskörperschaften usw.) werden diese Erklärungen an den Notar übersandt, der alles weitere veranlasst. Vorabzustimmungen wären möglich, werden aber in der Erzdiözese nie erteilt.
Besitz	Ausübung der tatsächlichen Gewalt über eine Sache. Beim Grundstück räumen Verträge wie Miete, Leihe oder Landpacht Besitz ein. Beim Grundstückskauf- oder Erbbaurechtsvertrag wird Besitz durch Schlüsselübergabe eingeräumt. Mit dem Besitzübergang gehen auch Nutzen und Lasten über. Die Kaufparteien legen den Zeitpunkt und Umfang (Zahlung von Steuern und Erbbauzins) dabei fest.
Bestandsverzeichnis	Beim Grundbuch der erste Teil, in dem das Grundstück mit Flurstücksnummer, Flurkartenfundstelle, Gewinn- oder Straßenverzeichnis und Größe beschrieben ist.
Bodenrichtwert	Der vom Gutachterausschuss über Auswertungen von Verkaufsfällen ermittelte Kaufwert für den unbebauten Boden eines Grundstücks. Er wird in der Bodenrichtwerttafel oder ein vergleichbares Medium (BORIS-BW) veröffentlicht und gilt in der Regel für die beiden vorangegangenen Jahre. Für Verkehrswertermittlungen wird er herangezogen, aber auch für die Ermittlung des Grundsteuerwerts stellt er die maßgebende Größe dar.
Darlehen	Gleichbedeutend mit Kredit wird dabei ein Geldbetrag von einem Darlehensgeber an einen Darlehensnehmer ausgezahlt, der sich seinerseits zur – meist ratenweisen – Rückzahlung des geliehenen Betrages zuzüglich von Zinsen verpflichtet.
Dinglicher Inhalt	Im Grundbuch eingetragener Teil von Vereinbarungen. Im Gegensatz zu rein schuldrechtlich getroffenen, vertraglichen Regelungen, gelten dingliche Inhalte automatisch gegen jeden Rechtsnachfolger im Grundbuch, ohne dass hierzu eine weitere Erklärung notwendig ist. Bei Verträgen ohne Grundbucheintrag müssen Verpflichtungen ausdrücklich weitergegeben und der Eintritt erklärt werden, damit diese wirksam übergehen.
Eigentum	Vollumfängliche Verfügungsmacht über einen Gegenstand. Bei Grundstücken und Erbbaurechten entsteht dies durch Eintragung im Grundbuch bzw. Erbbaugrundbuch
Eigentümererbbaurecht	Erbbauberechtigter und Grundstückseigentümer sind identisch und jeweils in Abteilung I des Erbbaugrundbuchs und (Grundstücks-)Grundbuchs eingetragen.

BEGRIFF**ERKLÄRUNG**

Erbbauberechtigter	Personen, die in Abteilung I des Erbbaugrundbuchs eingetragen sind und somit das Recht haben, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk errichten und haben dürfen. Damit ist er auch derjenige, der die tatsächliche Herrschaft über das Bauwerk ausübt und Ansprechpartner für alle tatsächliche Angelegenheiten, das Grundstück und das Erbbaurecht betreffend. Er tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers und ist damit auch gesetzlicher Schuldner für Abgaben (Beiträge, Gebühren und Steuern)
Erbbaugrundbuch	Grundbuch in dem ein Erbbaurecht gebucht ist.
Erbbauzins	Entgelt für die Nutzung eines Grundstücks im Wege des Erbbaurechts. Der Erbbauzins wird in der Regel laufend vereinnahmt. Die Berechnungsgrundlage für jährliche Erbbauzinsen ist die Multiplikation eines Zinssatzes mit dem Bodenwert. Er wird in Raten angefordert.
Erbengemeinschaft	Mehrzahl von Personen, die eine Sache im Wege der Erbfolge erworben haben. In Abteilung I von Grundbüchern sind sie als Gesamthandsgemeinschaft unter einer laufenden Nummer eingetragen und können immer nur mit Stimmgleichheit über die Sache verfügen.
Erschließungsbeitrag	Von der Gemeinde erhobener Kostenanteil für die erstmalige Herstellung von Wegen, Straße und Plätzen einschließlich deren technischer Anlagen. Teilweise wird je nach Gemeinde noch zwischen Kanal- und Klärbeitrag unterschieden. Es genügt Möglichkeit des Anschlusses. Allerdings wird vielerorts bei der Anforderung des Zahlungsbetrages auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Anschlusses abgehoben. Es handelt sich um einen schriftlichen öffentlich-rechtlichen Verwaltungsakt einer Gemeinde. Die Rechtsgrundlage stellen das Kommunalabgabengesetz und die örtliche Abwasserbeitragsatzung dar. Gegen den Bescheid kann Widerspruch eingelegt werden.
Erschließungskosten	Aufwand für die Baureifmachung von Rohbauland.
Fälligkeit	Zahlungsziel bis zu dem spätestestens eine Geldforderung bezahlt sein muss.
Flurstücksnummer	Nummerierung von Grundstücken auf einer Gemarkung. Der Begriff der Lagebuchnummer ist ein gleichbedeutend. Die Nummern werden vom Katasteramt vergeben. Bei Teilungen von Grundstücken werden diese nicht zwingend fortlaufend weitergeführt. Üblich ist die Bezeichnung von Zähler und Nenner. Zum Beispiel wird auf Flst.Nr. 200 (alt) mit 500 qm, Flst.Nr. 200 (neu) 250 qm und Flst.Nr. 200/1 mit 250 qm.
Gebäude	Ein auf Dauer errichtetes Bauwerk, das zum Aufenthalt, Produktion oder Lagerung bestimmt ist.

BEGRIFF	ERKLÄRUNG
Gebühren	Öffentlich-rechtliche Entgelte für eine juristischen Person des öffentlichen Rechts (Gemeinde, Landkreis) für die tatsächliche Inanspruchnahme von Verwaltungshandeln, aber auch für Wasserbezug, Abwasser- und Müllentsorgung. Gebührenforderungen ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück; im Falle eines Erbbaurechts auf dem Erbbaurecht.
Gesamterbbaurecht	Mehrere Grundstücke werden von einem Erbbaurechtsvertrag erfasst. Typisch sind Gesamterbbaurechte an einem Hausgrundstück und dem etwas entfernt liegenden Garagen- oder Stellplatzgrundstück.
Gesamtschuldner	Gesamthaft für eine Forderung bei der z.B. eine Mehrzahl von Zahlungsverpflichteten, von denen jeder Einzelne zur Begleichung der vollen Schuld (also auch der anteiligen der Anderen) herangezogen werden kann. Wenn die volle Höhe von Einzelnen geleistet wurde, gilt sie auch als beglichen für die Anderen.
Gewann	Bezeichnung im Grundbuch im Bestandsverzeichnis für die Lagebestimmung auf der Flurkarte. In der Landwirtschaft auch zur näheren Bestimmung von Flurnamen (z.B. Riedwiesen, Krummholz, Steigle, Allmend)
Gewässerschadenshaftpflicht	Versicherung gegen Schäden, die von der Wasserbehörde wegen einer Verschmutzung oder Eintrags zur Beseitigung geltend gemacht werden. Im Falle eines Grundstücks oder Erbbaurechts betrifft dies vor allem die Lagerung von Heizöl, Erdwärmenutzung. Der Verisierungsschutz ist dem Erbbaurechtsgeber auf Verlangen nachzuweisen.
Grundbuch	Ist das Buch, in dem die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks verzeichnet sind. Es ist aufgeteilt in das Bestandsverzeichnis, I. Abteilung, II. Abteilung und III. Abteilung. Man unterscheidet zwischen Grundbuch, Wohneigentumsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch, Erbbaugrundbuch, Wohnungserbbaurechtsgrundbuch und Teilerbbau-rechtsgrundbuch. Im Bestandsverzeichnis befindet sich der Beschrieb wie Lage des Grundstücks mit Straßen oder Gewinnbezeichnung, Flurstücksnummer und Größe. In der I. Abteilung sind die Eigentümer verzeichnet. In der II. und III. Abteilung sind die beschränkten Rechte vermerkt. Dabe werden in der II. Abteilung Vorkaufsrechte, Reallasten, Wohn- und Nießbrauchrechte, in der III. Abteilung Finanzierungsgrundschulden, Hyptheken und Rentenschulden eingetragen. Die Flächenangaben werden in Qudratmeter, Ar und Hektar unterteilt
Grunderwerbsteuer	Beim Kauf eines Erbbaurechts fallen Grunderwerbsteuern an. Der aktuell gültige Steuersatz beträgt 5% (Stand 01.01.2024). Bemessungsgrundlage für die Höhe der Grunderwerbsteuer ist bei bestehenden Erbbaurechten der Kaufpreis. Wird das Erbbaurecht neu begründet, so unterliegt die Berechnung den Regelungen des Bewertungsgesetzes, das dafür die Kapitalisierung des Erbbauzinses und die Gegenleistung für die Bauwerksübertragung heranzieht.

BEGRIFF**ERKLÄRUNG**

Grundsteuer	Öffentlich-rechtliche Forderung einer Gemeinde ohne Gegenleistung. Schuldner ist der Grundstückseigentümer oder im Falle eines Erbbaurechts der Erbbauberechtigte. Sie wird in einem dreistufigen Verfahren erhoben. Der Einheitswert (in Baden-Württemberg ab dem Jahr 2025 „Grundsteuerwert“) und der Steuermessbetrag werden durch das Finanzamt festgestellt. Die heheberechtigte Gemeinde berechnet daraus anhand der Steuerhebesätze die Grundsteuerschuld. Grundsteuerforderungen ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück; im Falle eines Erbbaurechts auf dem Erbbaurecht.
Grundsteuerwert	Die vom Finanzamt ermittelte Grundlage für die Berechnung des Grundsteuermessbetrags. Er tritt ab dem 01.01.2025 an die Stelle des Einheitswerts. Bei der Bemessung wird in Baden-Württemberg für Baugrundstücke der Bodenrichtwert mit der Grundstücksfläche multipliziert. Bei Landwirtschaftlichen Grundstücken ist noch die Ertragsmesszahl anzugeben.
Grundstück	Ein durch Grenzen festgelegter Teil der Erdoberfläche. Identifizierbar durch Gemarkung und Flurstücksnummer. In der Regel ist ein Grundstück in einem Grundbuch im Bestandsverzeichnis eingetragen.
Grundstückseigentümer	Juristische oder natürliche Person, die in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen ist. Nur sie kann über das Grundstück verfügen.
Grundstücksnettowert	Der Begriff wird vor allem verwendet, um den Wert eines Grundstücks zu beschreiben, der verbleibt, wenn die Erschließungskosten abgezogen sind. Er ist ein Synonym zum erschließungsbeitragspflichtigen Wert.
Haftpflichtversicherung	Versicherung gegen Schäden, die von einem Betroffenen wegen einer schuldhaften Verletzung von Pflichten gegen den Schädiger geltend gemacht werden. Im Falle eines Grundstücks oder Erbbaurechts betrifft dies vor allem die Verkehrssicherung von baulichen Anlagen und Anpflanzungen aber auch die Räum- und Streupflicht. Der Versicherungsschutz ist dem Erbbaurechtsgeber auf Verlangen nachzuweisen.
Heimfall	Wegnahmerecht des Erbbaurechts für den Grundstückseigentümer im Fall von gravierenden Vertragsverstößen. Da es im Erbbaurecht kein Kündigungsrecht gibt, wurde dem Grundstückseigentümer gesetzlich erlaubt, mit dem Erbbauberechtigten stattdessen zu vereinbaren, dass ihm das Erbbaurecht weggenommen werden kann, wenn er sich nicht vertragskonform verhält. Der Grundstückseigentümer erwirbt damit das Erbbaurecht und tritt in alle Verpflichtungen aus dem Erbbauberecht, auch in die schuldrechtlich vereinbarten Darlehensbedingungen aus Grunschulden ein. Es entsteht ein sogenanntes Eigentümererbbaurecht.

BEGRIFF**ERKLÄRUNG**

Hypothek	Eintrag in der Abteilung III im Grundbuch zur Absicherung einer Geldforderung von Banken für die Finanzierung von Investitionen in Immobilien. Die Hypothek ist ein Pfandrecht an einer Immobilie. Sofern der Schuldner seine Verbindlichkeiten (Schuldendienst für das Darlehen) nicht erfüllt, ermöglicht die Hypothek die Zwangsversteigerung, wo bei dann der noch ausstehende Restbetrag der Kreditforderung an die Schuldner in der Rangfolge aus dem Grundbuch ausbezahlt wird. Bei Hausfinanzierungen wird sie jedoch zwischenzeitlich durch die Grundsuld verdrängt.
Kredit	Gleichbedeutend mit Darlehen wird dabei ein Geldbetrag von einem Gläubiger (Kreditor) an einen Schuldner (Debitor) ausgezahlt, der sich seinerseits zur Rückzahlung des geliehenen Betrages zuzüglich von Zinsen zurückzubezahlen. Das Wort entstammt aus dem lateinischen Wort „Credere“ = Glauben.
Paragraph 9a	Rechtsvorschrift im Erbbaurechtsgesetz, die für Erbbaurechte für Wohnzwecke eine Kappungsgrenze für Erbbauzinsanpassungen beschreibt.
Reallast	Absicherung von wiederkehrenden Verpflichtungen in Abteilung II eines Grundbuchs. Sie hat vor allem Bedeutung bei Vereinbarungen über die laufende Zahlung von Erbbauzinsen und wird dort als Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs abgesichert. Der Reallast kommt im Falle einer Zwangsversteigerung besondere Bedeutung zu, da dann die Rangstellen von Rechten im Grundbuch die Reihenfolge in der Verteilung des Versteigerungserlöses bestimmen. Je besser der Rang ist, desto geringer ist die Ausfallswahrscheinlichkeit
Rechtspfleger	Verbeamtete Beschäftigte bei den Amtsgerichten, die u.a. Eintragungen in den Grundbüchern vornehmen, Zwangsversteigerungen durchführen u.a.
Rohbauland	Grundstücke, die vom Zuschnitt bereits Baugrundstücke sind. Es fehlt noch die technische Erschließung wie Straßenkörper, Leitungen für Wasser- und Abwasser, sowie für Strom, Gas, Telekommunikation, Breitband u.a.
Schuldrechtliche Verpflichtungen	Vertragliche Vereinbarungen die im Wege des Vertrages festgehalten werden. Im Gegensatz zu Eintragungen im Grundbuch gelten sie nur zwischen den beiden Vertragspartnern.
Steuer	Hoheitliche Abgabe an eine juristische Person des öffentlichen Rechts ohne Gegenleistung

BEGRIFF**ERKLÄRUNG**

Steuermesszahl	Begriff aus dem Grundsteuerrecht. Der Grundsteuerwert (früher Einheitswert) wird mit einem Faktor multipliziert, der Umstände wie Wohnen, Denkmalschutz, geförderter Wohnbau u.a. berücksichtigt. Die Grundsteuermesszahl wird vom Finanzamt ermittelt und mit Bescheid mitgeteilt. Sie ist sodann auch der Multiplikator mit dem Hebesatz der Gemeinde, mit dem dann die Grundsteuerhöhe ermittelt wird. Die Grundsteuermesszahl wird vom Finanzamt ermittelt und mit Bescheid mitgeteilt. Gegen diesen kann Einspruch eingelegt und ist der finanzgerichtliche Rechtsweg offen.
Stillhalterklärung	Zustimmungsverpflichtung des Grundstückseigentümers zu abweichenden Zwangsversteigerungsbedingungen für die Erbbauzinsreallast. Im Zwangsversteigerungsgesetz ist geregelt, dass alle Lasten aus dem Erbbaugrundbuch im Zuge einer erfolgreichen Zwangsversteigerung gelöscht werden. Falls der Erbbauzins in wiederkehrenden Zahlungen zu entrichten ist, wird die im Grundbuch abgesicherte Geldforderung mit der Restlaufzeit des Erbbaurechts multipliziert. Je nach Höhe des Erbbauzinses kann sich dabei ein Vielfaches des Grundstückswerts aufmultiplizieren, so dass insbesondere für die Gläubiger von Grundschulden keine Versteigerungserlöse für die Tilgung der Restvaluten der Darlehen ergeben.
Straße	Bezeichnung im Grundbuch im Bestandverzeichnis für ein oder mehrere Flurstücke oder Grundstücke aber auch Zuwegung mit Erschließungsfunktion für andere Grundstück zum Begehen und Befahren. Überwiegend im öffentlichen Eigentum (Autobahnen, Bundesstraßen, Kreisstraßen, Gemeindeverbindungsstraßen, Ortstraßennetz)
Veräußerungszustimmung	Erklärung des Grundstückseigentümers zum Verkauf des Erbbaurechts. Es ist keine gesetzliche Vorschrift, dass zu einem Verkauf des Erbbaurechts die Zustimmung vom Grundstückseigentümers eingeholt werden muss. Ist es im Vertrag vorgesehen, wird es dinglicher Inhalt des Erbbaurechts. Dann sind Verkäufe oder Übereignungen erst wirksam vereinbart, wenn der Grundstückseigentümer zugestimmt hat. Der Notar übersendet die Veräußerungskurkunde an den Grundstückseigentümer, wozu er dann die Zustimmung erteilt. Bei siegelführenden Grundstückseigentümern (kirchliche Rechtspersonen, Gebietskörperschaften usw.) werden diese Erklärungen an den Notar übersandt, der alles weitere veranlasst. Vorabzustimmungen wären möglich, werden aber in der Erzdiözese nie erteilt. Der Erbfall stellt keine Veräußerung dar. Der Übergang des Erbbaurechts erfolgt von Gesetzes wegen mit Versterben des vorherigen Eigentümers. Lediglich die Grundbuchberichtigung muss durch Eingabe eines Erbscheins beim Grundbuchamt beantragt werden.
Verkauf	Übereignung einer Sache. Zum Verkauf eines Grundstücks oder eines Erbbaurechts bedarf es der notariellen Beurkundung.

BEGRIFF**ERKLÄRUNG**

Vorkaufsrecht	Vorrecht auf Ausübung eines Kaufs. Das Vorkaufsrecht wird in der Regel in das Grundbuch eingetragen und bedeutet eine Verfügungsbeschränkung. Ein Kauf kann somit nur vollzogen werden, wenn der Vorkaufsberechtigte zuvor auf sein Recht verzichtet hat. Sofern der Vorkaufsberechtigte sein Recht geltend macht, erwirbt er anstatt des Käufers den Gegenstand (Grundstück oder Erbbaurecht) zu den selben Bedingungen wie der Käufer. Ein abweichendes Gestaltungsrecht ist ausgeschlossen.
Wasserbeitrag	Von der Gemeinde erhobener Kostenanteil für die erstmalige Herstellung von Anlagen für die Gesamtwasserversorgung (z.B. Sammelzuleitung in der Straße, Wasseraufbereitung, Hochbehälter). Es genügt Möglichkeit des Anschlusses. Allerdings wird vielerorts bei der Anforderung des Zahlungsbetrages auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Anschlusses abgehoben. Es handelt sich um einen schriftlichen öffentlich-rechtlichen Verwaltungsakt einer Gemeinde. Die Rechtsgrundlage stellen das Kommunalabgabengesetz und die örtliche Wasserbeitragssatzung dar. Gegen den Bescheid kann Widerspruch eingelegt werden.
Wertsicherungsklausel	Regelung in einem Vertrag zum Ausgleich eines Kaufkraftverlusts oder -gewinns. Durch die langen Laufzeiten von Erbbaurechten ist es üblich, dass sich die Erbbaurechtsgeber/Grundstückseigentümer gegen Wertverluste einer Währung infolge von Inflation absichern. Die Wertsicherungsklausel bildet den rechtlichen Anspruch des Grundstückseigentümers auf die Erhöhung. Es kann aber auch beim Fehlen einer Anpassungsklausel eine Anpassung geltend gemacht werden. Die Voraussetzung sind allerdings nur schwer zu erfüllen.
Wohnnutzung	Die Wohnnutzung im Sinne des Bauplanungsrechts setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit voraus, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist. Im Erbbaurecht spielt dieser Begriff eine besondere Rolle, da Wohnhäuser und Wohnungen in den Schutzbereich des § 9a des Erbbaurechtsgesetzes fallen. Danach ist eine Anpassung unbillig, wenn die Erhöhung des Zahlungsbetrages über die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Vertragsabschluss hinausgeht.
Zustimmung	Erforderliche positive Willenserklärung zu einem Rechtsakt. Die Einwilligung ist die vorherige, die Genehmigung die nachträgliche Zustimmung. Durch sie wird ein Rechtsakt schwebenden Zustand in die Wirksamkeit geführt. Zustimmungen des Grundstückseigentümers werden in der Regel im Nachgang zum Rechtsgeschäft eingeholt. Sofern sie für einen Grundbucheintrag erforderlich sind, holt sie in der Regel der beauftragte Notar ein und leitet sie dann an das Grundbuchamt
Zwangssicherungshypothek	Zwangssicherungshypotheken werden zur Absicherung und zur Einleitung der zwangsweisen Beitreibung von privaten oder öffentlichen Titeln im Grundbuch eingetragen

BEGRIFF

ERKLÄRUNG

Zwangsversteigerung

Zwangsweise Veräußerung von beweglichen oder unbeweglichen Sachen ohne Mitwirkung des Eigentümers. Die Zwangsversteigerungserlöse dienen zur Begleichung von Forderungen oder Schulden bei Gläubigern. In der Regel handelt es sich um nicht bezahlte Raten eines Kredites. Es können aber Rückstände aus öffentlichen Lasten oder privaten Lasten wie der Erbbauzins sein. Nach einer Zwangsversteigerung eines Grundstücks oder Erbbaurechts werden in der Regel alle Lasten in der Abteilung II und der Abteilung III des Grundbuchs bzw. Erbbaugrundbuchs gelöscht. Die Grundlage für das Verfahren und dessen Abläufe ist vor allem das Zwangsversteigerungsgesetz.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Vereinbarung von Schuldner und Gläubiger, dass eine Forderung nicht über das gerichtliche Mahnverfahren beigetrieben werden muss. Dabei kann beim Notar die Vertragsurkunde in einer vollstreckbaren Ausfertigung angefordert werden, um sie anschließend an den Gerichtsvollzieher zur Beitreibung durch Pfändung weiterzureichen. Der Vorteil besteht für den Gläubiger, dass er nicht klagen muss und dabei an Fristen gebunden ist. Ebenfalls entfällt für den Schuldner die Möglichkeit des Widerspruchs. Trotz dieser Umkehr der Beweislast ist der Schuldner selbstverständlich nicht ohne Rechte. Er muss aber gegen die Vollstreckung seinerseits gerichtlich vorgehen.