

Handbuch Immobilienrecht

von
Klaus Schreiber

3., neubearbeitete und erweiterte Auflage

[Handbuch Immobilienrecht – Schreiber](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](#) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Grundstücksrecht – Bürgerliches Recht](#)

ESV Berlin 2011

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](#)

ISBN 978 3 503 12974 4

Immobilienrecht

Handbuch

Herausgegeben von

Prof. Dr. Klaus Schreiber

Universität Bochum

mit Beiträgen von

Udo Becker

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht Hamm

Prof. Dr. Christian Berger

Universität Leipzig

Dr. Norbert Frenz

Notar in Mönchengladbach

Dr. Bodo Grundmann

Notar in Düren

Raymond Halaczinsky

Ministerialrat im Bundesministerium
der Finanzen Berlin

Dr. Klaus Hoppe

Vorsitzender Richter
am Oberverwaltungsgericht a.D. Hamburg

Hans Christian Ibold

Richter am Oberlandesgericht a.D. Düsseldorf

Dr. Andreas Jurgeleit

Richter am Oberlandesgericht Hamm

Dr. Nicola Preuß

Hochschuldozentin an der Universität Bochum

Dr. Ludwig Röll

Notar a.D. in Günzburg

Dr. Paul Rombach, LL.M.

Notar in Düsseldorf

Michael Sauthoff

Vizepräsident des
Oberverwaltungsgerichts Greifswald/Schwerin

Prof. Dr. Bernd Schildt

Universität Bochum

Prof. Dr. Klaus Schreiber

Universität Bochum

Dr. Heiner Will

Syndikus in Frankfurt a.M.

Dr. Georg Wochner

Notar in Köln

Prof. Dr. Joachim Wolf

Universität Bochum

2., überarbeitete und erweiterte Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über dnb.ddb.de abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter
ESV.info/3 503 08386 3

1. Auflage 2001
2. Auflage 2005

ISBN-13: 978 3 503 08396 2

ISBN-10: 3 503 08386 3

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2005
www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch
bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den
strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992
als auch der ISO Norm 9706.

Gesetzt aus der Stempel Garamond, 9/11 Punkt

Satz: multitext, Berlin
Druck: Hubert & Co. Göttingen

Vorwort zur 2. Auflage

Seit dem Erscheinen des Handbuchs im Jahre 2001 haben Reformeifer und Reformbedarf zu zahlreichen umfangreichen Änderungen im Bereich des materiellen Rechts und des Prozessrechts geführt. Vieles wurde geändert, manch alter Zopf wurde abgeschnitten, die eine oder andere Streitfrage wurde vom Gesetzgeber beantwortet. Vor allem das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz ist nicht ohne Einfluss auf das Grundstücksrecht geblieben. Es hat manches Problem beseitigt, manche andere Frage neu aufgeworfen. Schließlich musste das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAG Bau) berücksichtigt werden.

Das Anliegen des Werks ist unverändert. Es soll Wissenschaft und Praxis in Einklang bringen. So soll das Werk einerseits geeignet sein, Rechtsgrundlagen zu erarbeiten und in die Tiefen des Rechtsgebiets vorzustoßen. Andererseits sollen in der Praxis auftauchende Fragen unmittelbar mit Hilfe des Handbuchs beantwortet werden können.

Bochum, im März 2005

Klaus Schreiber

Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Immobilienrecht ist nicht nur Immobiliarsachenrecht. Es geht weit darüber hinaus. Es umfaßt auch die öffentlich-rechtliche Einbindung des Grundstücks in die Rechtsordnung, schuldrechtliche Beziehungen zum Grundstück sowie das Grundsteuer- und Grunderwerbsteuerrecht. Schließlich ist das Grundstück wegen seines gewachsenen und weiter wachsenden Wertes beliebtes Objekt der Zwangsvollstreckung. Immobilienrecht ist aber gleichfalls Immobiliarsachenrecht. In dessen Zentrum stehen das Grundstückseigentum und das Wohnungseigentum. Zu ihm gehören aber nicht zuletzt die beschränkten dinglichen Rechte, mit deren Hilfe das Grundstück auch zum Gegenstand der Kreditsicherung wird, sowie im weiteren Sinne das Grundbuchrecht.

Das Grundstück ist Gegenstand vielfältiger Regelungswerke. Es steht im Mittelpunkt des Immobiliarsachenrechts sowie des Grundbuch- und Grundbuchverfahrensrechts. Von daher wird bereits der Studierende mit den Rechtsproblemen konfrontiert, welche die Grundstücke aus juristischer Sicht mit sich bringen. Praktisch wichtige Fragen stellen sich aber erst dann, wenn es darum geht, insbesondere auf der Grundlage des BGB streitvermeidend oder streitentscheidend tätig zu werden. Darüber hinaus tauchen viele Rechtsfragen überhaupt nur in der Praxis auf.

Das Handbuch des Immobilienrechts richtet sich vor allem an Praktiker. Dort, wo sich Einzelprobleme aber nur nach Offenlegung der dogmatischen Grundlagen erschließen lassen, wird auf diese ebenfalls eingegangen. Von daher ist das Handbuch auch für den denjenigen geeignet, der sich in der Ausbildung – etwa in der Vorbereitungsphase für die Tätigkeit als Notar – oder in den ersten Berufsjahren eine solide Grundlage erarbeiten will.

Bochum, im Juli 2001

Klaus Schreiber

Inhaltsübersicht

	Seite
Schrifttumsverzeichnis.....	69
Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht (Christian Berger)	71
Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf)	127
Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff).....	237
Kapitel 4: Immissionsschutz und einschlägiges Nachbarrecht aus der Sicht der Rechtsprechung (Klaus Hoppe).....	401
Kapitel 5: Maklerrecht (Hans Christian Ibold)	593
Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Georg Wochner)	727
Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren (Paul Rombach).....	765
Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken (Andreas Jurgeleit)	819
Kapitel 9: Wohnungseigentum (Ludwig Röll)	875
Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Bodo Grundmann)	933
Kapitel 11: Nutzungsrechte (Christian Berger).....	989
Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht (Bernd Schildt)	1095
Kapitel 13: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung (Heiner Will)	1171
Kapitel 14: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderungen (Nicola Preuß)	1261
Kapitel 15: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobiliarvollstreckung (Udo Becker).....	1325
Kapitel 16: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky)	1455
Kapitel 17: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky)	1477
Kapitel 18: Vollstreckbare Urkunden (Klaus Schreiber).....	1509
Kapitel 19: Grundstücksrecht und Wiedervereinigung (Norbert Frenz) ...	1531

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn
Vorwort zur 2. Auflage	5	
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage	6	
Inhaltsübersicht	7	
Inhaltsverzeichnis	9	
Schrifttumsverzeichnis	69	
Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht (Christian Berger)	71	
A. Begriff des Grundstücks	72	1
I. Grundstücksbegriff im wirtschaftlichen Sinne	72	1
II. Steuerrechtlicher Grundstücksbegriff	74	2
III. Grundstücksbegriff im vermessungstechnischen Sinne	74	3
1. Begriff	74	3
2. Bedeutung	75	4
IV. Grundstück im Sinne des Grundbuchrechts und des Privatrechts (liegenschaftsrechtlicher Grundbuchbegriff)	75	5
B. Veränderungen des Grundstücks	76	6
I. Änderung des Grundstücks durch Übernahme von Änderungen des Liegenschaftskatasters	76	6
II. Grundstücksveränderungen durch den Eigentümer (Vereinigung, Bestandteilszuschreibung, Teilung)	76	7
1. Vereinigung	76	7
a) Voraussetzungen	76	7
b) Wirkungen	77	8
2. Zuschreibung	78	9
a) Voraussetzungen	78	10
b) Wirkungen	79	11
3. Teilung	79	12
a) Allgemeines	79	12
b) Teilung kraft Rechtsgeschäfts	80	13
c) Wirkungen	80	14
d) Teilung von Amts wegen	81	15
4. Zusammenschreibung	81	16
a) Bedeutung	81	16
b) Voraussetzungen	81	17
c) Wirkungen	81	18
C. Bestandteile des Grundstücks	82	19
I. Bestandteilsbegriff und -bedeutung	82	19
1. Bedeutung	82	19

Inhaltsverzeichnis

2.	Gesetzliche Regelung	83	20
	a) Grundgedanken	83	20
	b) Ausgestaltung	83	21
II.	Bestandteile des Grundstücks	83	22
III.	Wesentliche Bestandteile des Grundstücks	84	23
	1. Verhältnis § 93 zu § 94 BGB	84	23
	2. Wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 93 BGB	84	24
	3. Wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 94 Abs. 1 BGB	84	25
	a) Fest verbundene Sachen und Gebäude	84	25
	aa) Kriterien	84	25
	bb) Einzelfälle	85	26
	cc) Insbesondere: Überbau	86	27
	dd) Insbesondere: Grenzmauer	86	28
	b) Erzeugnisse	87	29
	c) Samen und Pflanzen	87	30
	4. Wesentliche Gebäudebestandteile nach § 94 Abs. 2 BGB	87	31
	a) Voraussetzungen	87	31
	b) Einzelfälle	87	32
	5. Scheinbestandteile nach § 95 BGB	92	33
	a) Allgemeines	92	33
	b) Verbindung zum vorübergehenden Zweck, § 95 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB	93	34
	c) Verbindung in Ausübung eines Rechts, § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB	94	35
	d) Einzelfälle zu Scheinbestandteilen	95	36
	6. Rechte als Grundstücksbestandteile, § 96 BGB	97	37
	a) Allgemeines	97	37
	b) Rechtsfolgen	98	38
	c) Einzelfälle	98	39
D.	Inhalt des Grundeigentums	100	40
I.	Der privatrechtliche Eigentumsbegriff	100	40
	1. Theoretische Grundlagen	100	40
	2. Formen des Eigentums an Grundstücken	101	41
II.	Umfang der („positiven“) Herrschaftsbefugnis	101	42
	1. Rechtliche Einwirkungen auf das Eigentum	101	42
	2. Erdkörper, -oberfläche und Gebäude	102	43
	a) Jagdrecht	102	44
	b) Bergrecht	102	45
	c) Photographieren fremder Gebäude	103	46
	3. In der Höhe	104	47
	a) Grundsätze	104	47

Inhaltsverzeichnis

b) Einzelfälle	105	48
c) Öffentlichrechtliche Beschränkungen der Herrschaft über den Luftraum	107	49
aa) Luftverkehrsgesetz	107	49
bb) § 126 BauGB	107	50
cc) §§ 1, 4, 32 Absatz 1 Nr. 2 PBefG	108	51
dd) § 57 TKG	108	52
4. In der Tiefe.....	108	53
a) Grundsätze	108	53
b) Einzelfälle	109	54
5. In der Zeit.....	110	55
III. Rechtsgeschäftlich begründete „Schranken“ der Herrschaftsmacht des Grundeigentümers	110	56
1. Nutzungsunterlassung	111	57
2. Verfügungsunterlassung	111	58
a) Obligatorische Wirkung.....	111	58
b) Dinglich wirkende Verfügungsbeschränkungen durch vormerkungsgesicherten Rückübertragungsanspruch	112	59
E. Mehrheit von Berechtigten.....	113	60
I. Miteigentum.....	113	61
1. Allgemeines	113	61
2. Entstehung von Miteigentum an Grundstücken	113	62
3. Verfügungen.....	114	63
a) Über den Miteigentumsanteil	114	63
b) Über das Eigentum am Grundstück	115	64
4. Schutz des Miteigentums	115	65
a) Schutz gegen Dritte.....	115	65
b) Schutz gegenüber den anderen Miteigentümern	116	66
5. Verwaltung und Benutzung	116	67
a) Grundsätze	116	67
b) Grenzen der Verwaltungsregelungen	116	68
c) Wirkungen gegenüber dem Erwerber.....	117	69
6. Beendigung.....	117	70
II. Gesamthandseigentum	117	71
1. Struktur und Erscheinungsformen.....	117	71
2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	119	72
a) Gesellschaftszweck	119	72
b) Begründung von Gesellschaftsvermögen	120	73
c) Verfügungen	120	74
3. Gesamtgut	121	75
a) Überblick.....	121	75

Inhaltsverzeichnis

b) Grundeigentum im Gesamtgut.....	121	76
aa) Bei Begründung der Gütergemeinschaft.....	121	76
bb) Späterer Erwerb	122	77
cc) Überführung des Grundstücks vom Vorbehalts- in das Gesamtgut	122	78
c) Verwaltung des Gesamtguts	123	79
4. Erbengemeinschaft	123	80
a) Entstehung	123	81
b) Verfügungen.....	123	82
aa) Nachlaßgegenstände.....	123	83
bb) Nachlaßanteil.....	124	84
 Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf)	127	
I. Gegenstand und Entwicklungslinien	130	1
1. Regelungsgegenstände	130	2
2. Entwicklungslinien.....	131	3
a) Aufopferung und klassische Enteignung.....	131	4
b) Die Weimarer Zeit	132	5
 II. Enteignungstheorien zu Art. 14 Abs. 3 GG	133	6
1. Relevanz der Enteignungstheorien für Grund- eigentum und Immobiliargüter	133	7
2. Die frühe Rechtsprechung des BGH	134	8
3. Die frühe Rechtsprechung des BVerwG	136	12
4. Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts .	136	13
5. Annäherungen des BGH und des BVerwG an die Position des BVerfG.....	140	16
a) Bundesgerichtshof	140	16
b) Bundesverwaltungsgericht	141	16
6. Defizite in den Enteignungstheorien der höchst- richterlichen Rechtsprechung	142	17
7. Positionen im Schrifttum	144	19
 III. Verfassungsrechtliche Grundlagen (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 GG)	145	20
1. Die Verfassungsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG.....	146	21
a) Wer bestimmt den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG: Gesetzgeber oder Verfassung? .	147	21
(1) Eigentum nach Gesetz	147	21
(2) Eigentumsgewährleistung durch die Verfassung (Art. 14 Abs. 1 GG)	148	21
b) Strukturelemente verfassungsrechtlichen Eigentums	148	22
(1) Vermögenswerte Rechte.....	149	23

Inhaltsverzeichnis

(2) Privatnützigkeit	150	24
(3) Bestandsgarantie	151	25
(4) Institutsgarantie	152	26
(5) Zusammenfassung	152	27
c) Schutzbereich der Eigentumsgewährleistung		
(Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG)	153	27
(1) Erworbenes, kein Erwerb	153	28
(2) Vermögenspositionen aus eigener Arbeitsleistung	155	29
(3) Grundrechtsinhaber	155	30
(4) Grundrechtliche Schutzwirkung	156	31
2. Sozialbindung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Art. 14 Abs. 2 GG)	157	32
a) Struktur der Sozialbindung	158	33
b) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im Rahmen der Sozialbindung	160	38
c) Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmungen	162	39
d) Vertrauensschutzprinzip	163	40
IV. Enteignung und Enteignungsverfahren		
nach Art. 14 Abs. 3 GG	164	41
1. Enteignung: Systematische Einordnung	164	43
a) Enteignung im verfassungsrechtlichen Sinne	164	43
b) Enteignende Wirkung staatlicher Eingriffe außerhalb von Art. 14 Abs. 3 GG	165	43
c) Abgrenzung zur Sozialbindung	165	43
2. Enteignungsbegriff	166	44
a) Entziehung	167	45
b) Materielle Eigentumsbeeinträchtigungen	168	47
c) „Gezielter“ hoheitlicher Rechtsakt	169	49
d) Rechtmäßigkeit als Begriffsmerkmal der Enteignung	170	50
e) Der Enteignungsbegriff: Zusammenfassung und Ausblick	171	51
3. Teilentziehung	172	52
4. Planerische Umgestaltungen	174	53
a) Enteignungsrechtliche Vorwirkungen durch bindende Bedarfsgesetze	176	55
b) Planakzessorische Enteignung	176	56
c) Planenteignung	179	58
d) Planänderung	179	59
5. Enteignungsformen	181	61
a) Legislativenteignung	181	62

Inhaltsverzeichnis

b) Administrativenteignung	183	64
c) Trennungslehre (BVerfG)	183	65
6. Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung		
nach Art. 14 Abs. 3 GG	184	66
a) Gesetzliche Grundlage	184	66
b) Wohl der Allgemeinheit	185	67
aa) Ländergesetze	185	68
bb) Enteignung zugunsten Privater	186	69
cc) Verhältnismäßigkeit	186	70
c) Die Junktimklausel (Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG)	186	71
d) Rückenteignung	188	72
V. Grundeigentum und Immobiliargüter	189	73
1. Grundbegriffe	189	73
2. Enteignungsrechtlich relevante Besonderheiten		
von Grundeigentum und Immobiliargütern	189	74
a) Wesentliche Bestandteile, Früchte, Nutzungen ..	190	75
b) Kapital, Grundrente, Zins	191	76
c) Situationsgebundenheit von Grundstücken	191	77
3. Baufreiheit	194	80
a) Öffentliches Bodenrecht	194	81
b) Eigentum als privater Belang im Sinne		
des Bauplanungsrechts	196	82
4. Bestandsschutz an Bauwerken	196	83
5. Eigentumskräftig verfestigte Anspruchspositionen ..	199	86
6. Öffentliches Nachbarrecht	200	87
a) Systematischer Zusammenhang mit		
dem Enteignungsrecht	200	88
b) Nachbarrechtlicher Drittschutz gegenüber		
Nutzungsänderungen	201	89
c) Drittschutz im Fachplanungsrecht	202	90
d) Keine nachbarrechtliche „Umverteilung“		
von Eigentumsrechten	202	91
7. Anteilseigentum	203	92
8. Eigentum am eingerichteten und ausgeübten		
Gewerbebetrieb und Unternehmenseigentum	206	95
a) Rechtsprechung	207	96
b) Eingerichteter Betrieb – Erwerbszusammen-		
hang – Erwerbschance	208	97
9. Naturschutz, Denkmalschutz	209	99
VI. Die Behandlung von Alt-Eigentümern		
im Zuge der Wiedervereinigung	212	100
1. Ausgleichsleistungen für völkerrechtswidrige		
Konfiskationen	212	101

Inhaltsverzeichnis

a) Die völkerrechtliche Rechtslage	212	101
b) Die Bodenreform-Entscheidungen des BVerfG ..	214	102
c) Das EALG-Urteil	215	103
2. Enteignungen ab 1949	216	104
VII. Enteignender und enteignungsgleicher Eingriff	216	105
1. Dogmatische Einordnung	217	106
2. Enteignungsgleicher Eingriff	218	107
3. Enteignender Eingriff	219	108
VIII. Enteignungsgesetze	220	110
1. Gesetzgebungskompetenzen nach dem Grundgesetz	220	110
2. Einschlägige Bundesgesetze	221	111
3. Einschlägige Landesgesetze	221	112
IX. Enteignungsverfahren	222	113
1. Grundrechtliche Verfahrensgarantie	222	113
2. Gesetzliche Ausgestaltung des Enteignungsverfahrens	222	114
a) Vorbildcharakter der §§ 104ff. BauGB	222	114
b) Enteignungsbehörde	223	115
c) Enteignungsantrag	223	116
d) Beteiligte des Verfahrens	224	117
e) Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	225	118
f) Einleitung des Enteignungsverfahrens	226	119
g) Einigung der Beteiligten	227	120
h) Enteignungsbeschuß	228	121
i) Ausführung des Beschlusses	229	122
k) Kosten	229	123
X. Enteignungsentschädigung	230	124
1. Begriff	230	124
2. Keine Billigkeitsentschädigung	230	125
3. Umfang der Entschädigung	230	126
a) Substanzverlust	230	126
b) Folgeschäden	231	127
Begriff	231	127
c) Wertmindernde Umstände	231	128
(1) Vorteilsanrechnung	231	129
(2) Mitverschulden (§ 254 BGB)	232	130
4. Ermittlung der Entschädigungshöhe	233	131
a) Vergleichsverfahren (§§ 13 f. WertVO)	233	132
(1) Zeitpunkt der Zustandsermittlung	233	133
(2) Bewertungsstichtag	234	134
b) Ertragswertverfahren (§§ 15-20 WertVO)	234	135
c) Sachwertverfahren (§§ 21-25 WertVO)	234	136

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff)	237
A. Einleitung	241
I. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	1
II. Grundrechtliche Relevanz des Baurechts	2
1. Baufreiheit und Planungsvorbehalt	2
2. Regelung nachbarlicher Konflikte	3
B. Bauleitplanung (Städtebauliche Planung)	246
I. Grundlagen der Bauleitplanung	4
1. Allgemeines	4
a) Funktion der Bauleitplanung	4
b) Stellung der Bauleitpläne im System der für die Gemeinde bestimmenden Planungen	5
2. Planungshoheit der Gemeinde und Planungskompetenz	6
3. Wesen der Planungsgesentscheidungen	7
a) Prinzipien	7
b) System der Schranken planerischer Entscheidungen	8
c) Steuerungskraft der gesetzlichen Vorgaben	9
II. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	10
1. Erforderlichkeit der Bauleitpläne (Planungspflicht und -befugnis)	10
a) Planungspflicht	10
b) Planungsbefugnis	12
c) Gerichtliche Kontrolle	15
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	16
3. Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs. 2 und § 4 BauGB)	17
4. Fachplanerische Vorgaben	18
a) Vorrang der Bauleitplanung	18
b) Vorrang der Fachplanung nach § 38 BauGB	19
5. Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	20
a) Gegenstand und Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	20
b) Entwicklungsgebot	21
c) Ausnahmen	22
6. Die Abwägung nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB	23
a) Allgemeines	23
b) Planungsgrundsätze	24

Inhaltsverzeichnis

c) Abwägungsgebot	263	27
d) Abwägungsbereitschaft	263	28
e) Ermittlung der betroffenen Belange	264	29
f) Einstellung der Belange in die Abwägung	267	32
g) Gewichtung der Belange	268	33
h) Ausgleich der gleichgerichteten und einander gegenüberstehenden Belange	269	34
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung		
in der Bauleitplanung	272	39
a) Problemlage	272	39
b) Anwendungsbereich	272	40
c) Allgemeine Anforderungen an die Planung	273	42
d) Planerische Umsetzung der Kompensation	276	45
e) Refinanzierung	277	48
f) Durchsetzung gegenüber dem Bauherrn	278	49
8. Besondere umweltrechtliche Anforderungen	278	50
a) Planung in Schutzgebieten nach dem BNatSchG ..	278	50
b) Biotopschutz	279	51
c) Umweltprüfung	279	52
d) Europäische Vogelschutzrichtlinie und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	280	53
9. Darstellungen im Flächennutzungsplan	281	55
10. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan	281	56
a) Plangebiet des Bebauungsplans	281	56
b) Festsetzungen bzgl. der baulichen Nutzbarkeit ..	281	57
III. Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen ..	283	60
1. Grundprinzip	283	60
2. Der Ablauf des regulären Bebauungsplan-Verfahrens	284	61
a) Übersicht über das reguläre Verfahren	284	61
b) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	284	62
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	285	63
d) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ..	285	64
e) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	286	65
f) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	287	66
g) Inhaltliche Änderung	287	67
h) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	288	68
i) Ausfertigung	288	69
j) Anzeige oder Genehmigung (§§ 6, 11 BauGB) ..	288	70
k) Bekanntmachung (§ 12 BauGB)	289	71
3. Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)	289	72

Inhaltsverzeichnis

4.	Außenkrafttreten von Bauleitplänen oder einzelner Festsetzungen	291	73
IV.	Fehlerrelevanz bei Bauleitplänen.....	291	74
1.	Grundsätze	291	74
2.	Verfahrensfehler nach dem BauGB	291	75
3.	Die Überprüfung der Planungsentscheidung im Genehmigungsverfahren und durch das Gericht ..	293	76
a)	Grundsätze	293	76
b)	Prüfungsumfang	294	78
c)	Eingeschränkte Bedeutung von Abwägungsfehlern	295	79
d)	Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB)	296	80
V.	Verträge mit städtebaulichem Zusammenhang	297	80a
1.	Grundsätze	297	80a
a)	Übersicht.....	297	80a
b)	Grenzen der Zulässigkeit	298	80b
c)	Formerfordernisse	299	80c
d)	Abwicklungsprobleme.....	300	80d
2.	Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	300	81
a)	Grundsätze	300	81
b)	Inhaltliche Grenzen	300	82
3.	Folgelastenvertrag (Folgekostenvertrag)	302	84
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) ..	302	85
5.	Erschließungsvertrag	303	86
a)	Gegenstand und Abgrenzung zur Beauftragung mit Erschließungsarbeiten.....	303	86
b)	Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen.....	305	86a
c)	Fremdanlieger	306	86b
d)	Abschlußpflicht	307	86c
e)	Prozessuales	307	86d
6.	Vorfinanzierungsvertrag	308	86e
7.	Vorausleistungsvertrag.....	308	86f
8.	Ablösungsvertrag	309	86g
a)	Gegenstand	309	86g
b)	Ablösebestimmungen und Kennzeichnung des Betrags	309	86h
c)	Abwicklung und Störungen	310	86i
9.	Freiwillige Umlegung.....	311	86j
VI.	Umlegung	311	86k
1.	Grundlagen	311	86k
2.	Reguläres Umlegungsverfahren.....	311	86l
a)	Anordnung und Einleitung.....	311	86l
b)	Verteilung der Grundstücke und Abfindung	313	86m
c)	Wirkung	316	86n

Inhaltsverzeichnis

3.	Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB)	317	86 o
a)	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80 BauGB)	317	86 o
b)	Verteilung der Grundstücke und Abfindung	317	86 p
c)	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83 BauGB)	318	86 q
C.	Planungsrechtliche Zulässigkeit		
	von baulichen Anlagen	318	87
I.	Grundlagen.	318	87
II.	Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB	318	88
1.	Der Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)	319	89
2.	Errichtung und Änderung	320	90
3.	Zu beurteilendes Vorhaben.	320	92
III.	Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB)		
	– Bedeutung der Baunutzungsverordnung	321	93
1.	Generelle Zulässigkeit	321	93
2.	Art der baulichen Nutzung	322	94
3.	Maß der baulichen Nutzung	324	96
4.	Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)	324	97
5.	Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)	324	98
IV.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines vorhaben- bezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB)	327	102
V.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB)	328	103
VI.	Bauvorhaben im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	328	104
1.	Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	328	104
2.	Das Einfügen in die nähere Umgebung	330	108
a)	Übersicht	330	108
b)	Einfügen nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB	331	109
c)	§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2–11 BauNVO	334	115
3.	Beachtung der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutzrichtlinie; Bedeutung des sonstigen Naturschutzrechts	335	116
4.	Entwicklungs- und Abrundungssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB)	336	117
VII.	Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	337	120
1.	Systematik	337	120
2.	Gemeinsame Voraussetzungen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB	338	122
3.	Privilegierte Vorhaben	338	123
4.	Nichtprivilegierte Vorhaben	343	130
5.	Außenbereichssatzung	345	133

Inhaltsverzeichnis

VIII.	Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB).....	345	134
IX.	Bestandsschutz	346	135
	1. Grundsätze	346	135
	2. Regelungen im BauGB.....	347	136
X.	Einvernehmen nach § 36 BauGB.....	349	139
XI.	Erschließung des Bauvorhabens	351	141
XII.	Sicherung der Bauleitplanung	351	142
	1. Veränderungssperre und Zurückstellung.....	351	142
	a) Aufstellungsbeschluss	352	143
	b) Veränderungssperre (§ 14 BauGB).....	352	144
	c) Zurückstellung (§ 15 BauGB).....	353	146
	2. Teilung eines Grundstücks (§§ 19 ff. BauGB)	354	147
	3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB).....	355	148
	4. Sicherung von Gebieten mit Fremden- verkehrsfunktionen	356	148 a
	5. Erhaltungssatzung als Hinderungsgrund	357	148 b
D.	Bauordnungsrecht	358	149
I.	Anwendungsbereich der LBauO.....	358	149
II.	Begriff der baulichen Anlagen.....	358	150
III.	Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts.	358	151
	1. Verunstaltungsverbot und positive Gestaltungs- vorschriften	358	151
	2. Werbeanlagen	360	153
	3. Grenzabstände/Abstandsregelungen	361	155
	a) Regelungssystematik	361	155
	b) Begriff und Schutzzweck.....	362	156
	c) Anwendungsbereich	362	157
	d) Planungsrechtliche Vorschriften.....	363	158
	e) Bemessung der Abstandsfläche.....	364	159
	f) Zulässige bauliche Anlagen in der Abstandsfläche	365	162
	g) Lage der Abstandsflächen	366	163
	h) Ausnahmen.....	366	164
	4. Stellplätze und Garagen	367	165
	a) Stellplatzpflicht	367	165
	b) Ablösung der Stellplatzverpflichtung	368	167
	5. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts.....	368	168
	a) Erschlossensein.....	368	168
	b) Generalklausel	369	169
	6. Die Baulast	369	170
IV.	Präventive Kontrolle.....	369	171
	1. Verfahrensvorschriften außerhalb der LBauO.....	369	171

Inhaltsverzeichnis

2.	Präventive Kontrolle baulicher Anlagen	370	172
3.	Ausschluss des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens aufgrund eines anderen Fachgesetzes	370	173
4.	Volles Genehmigungsverfahren	370	174
	a) Baugenehmigungsbedürftige Vorhaben	370	174
	b) Materielle Voraussetzungen der Baugenehmigung	371	178
	c) Ausnahmen und Befreiungen	373	181
	d) Auflagen, Bedingungen und Befristung	373	182
	e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	374	183
	f) Wirksamkeitsdauer der Baugenehmigung	375	185
5.	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	376	186
6.	Genehmigungsfreie Wohngebäude (Freistellungs-/Anzeigeverfahren)	376	187
	a) Prinzipien	376	187
	b) Betroffene Vorhaben	377	188
	c) Prüfungsbefugnis der Baubehörde	377	190
	d) Baubeginn	378	191
7.	Genehmigungsfreie sonstige Vorhaben	378	192
8.	Besondere Genehmigungen	378	193
	a) Der Vorbescheid und die Bebauungsgenehmigung	378	193
	b) Die Teilbaugenehmigung	379	194
V.	Repressive Maßnahmen	379	195
1.	Allgemeine Voraussetzung	379	195
	a) Tatbestandliche Voraussetzungen	379	195
	b) Ermessen	380	196
	c) Adressat der Verfügung	380	197
2.	Abriss-/Beseitigungsverfügung	381	198
3.	Stillegungsverfügung	382	201
4.	Nutzungsuntersagung	382	202
5.	Nachträgliche Anordnungen und ordnungsrechtliche Generalklausel	383	203
E.	Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht	384	204
I.	Rechtsschutzkonstellationen im Baurecht	384	204
1.	Grundlagen	384	204
2.	Matrix der einzelnen Fallgestaltungen	384	205
	a) Ein den Nachbarn belastender Bebauungsplan	384	205
	b) Eine den Bauherrn begünstigende Entscheidung	385	206
	c) Klage auf Einschreiten gegen den Bauherrn	387	209
II.	Nachbar als dinglich Berechtigter	389	212
III.	Subjektive Rechte gegen Festsetzungen des Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren	389	213
1.	Festsetzungen betr. das Grundstück des Antragstellers	389	213

Inhaltsverzeichnis

	390	214	
IV.	Nachbarrechte gegen bauliche Anlagen	390	216
	1. Vorhaben im qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB).....	390	216
	a) Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplans	390	216
	b) Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	393	221
	2. Vorhaben nach § 34 BauGB.....	393	223
	3. Vorhaben nach § 35 BauGB.....	395	226
	a) Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB	395	226
	b) Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB	395	227
	4. Bauordnungsrechtliche Anforderungen	396	228
	a) Abstandsfläche	396	228
	b) Stellplätze	397	230
	c) Einsichtnahme auf Nachbarwohnung und -grundstück.....	398	232
	d) Weitere Fälle	399	233
	e) Ausnahmen und Befreiungen	400	234
 Kapitel 4: Immissionsschutz und einschlägiges Nachbarrecht aus der Sicht der Rechtsprechung (Klaus Hoppe)..		 401	
A.	Öffentliches und privates Nachbarrecht	404	1
I.	Grundlegende Strukturen	405	3
II.	Surrogate des bürgerlichrechtlichen Immissions- abwehranspruchs	410	10
	1. Einschlägige Regelungen	410	11
	2. Ansprüche nach § 14 BImSchG.....	411	12
	a) Tatbestand.....	411	13
	b) Rechtsfolgen.....	412	14
	aa) Anspruch auf Schutzvorkehrungen.....	412	15
	bb) Anspruch auf Schadensersatz.....	413	16
	3. Bürgerlichrechtlicher Aufopferungsanspruch	413	17
B.	Begriffe des Nachbar- und Immissionsschutzrechts	414	18
I.	Immission – Emission	414	18
	1. Luftverunreinigungen.....	415	21
	2. Geräusche	415	22
	3. Erschütterungen	416	23
	4. Strahlen	416	24
	5. Ähnliche Einwirkungen	417	25
II.	Unwesentliche Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung	417	26
III.	Ortsübliche Benutzung der benachbarten Grundstücke	419	28
IV.	Nachbarschaft	421	31
	1. Der räumliche Bereich der Nachbarschaft	421	32

Inhaltsverzeichnis

2.	Der persönliche Bereich der Nachbarschaft	422	33
	a) Grundstücksbezogene Nachbarschaft	422	34
	b) Immissionsbezogene Nachbarschaft	423	35
V.	Anlagen	424	36
VI.	Schädliche Umwelteinwirkungen	430	44
	1. Auswirkung der Immissionen	430	45
	2. Eignung zur Beeinträchtigung	431	46
	3. Kausalität	432	47
	4. Erheblichkeit	434	51
	a) Maßstab der Erheblichkeit	434	52
	b) Werturteile über Nutzungsinteressen	436	56
	c) Normativ bestimmte Grenz- und Richtwerte	437	58
	d) Grenz- und Richtwerte in Verwaltungs- vorschriften	439	61
	e) Halbamtliche und private Regelwerke	443	65
	f) Erheblichkeit und Gebietscharakter	445	68
	g) Auswirkung bestehender Immissions- vorbelastung	450	74
	h) Plangegebene Vorbelastung	454	77
C.	Immissionsschutz bei genehmigungsbedürftigen		
	Anlagen	456	79
I.	Erteilung der Genehmigung	456	79
	1. Gegenstand der Genehmigung	456	80
	2. Voraussetzungen der Genehmigung	458	84
	a) Die konkrete Immissionsprognose	459	85
	b) Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen	462	90
	c) Sonstige Voraussetzungen	467	95
	3. Besondere Arten der Genehmigung	467	96
	a) Zulassung vorzeitigen Beginns	467	96
	b) Teilgenehmigung	468	97
	c) Vorbescheid	469	99
	d) Änderungsgenehmigung	470	100
	4. Das Genehmigungsverfahren	471	102
	a) Das förmliche Verfahren	471	103
	b) Das vereinfachte Verfahren	472	104
	c) Besonderheiten bei Vorbescheid und Teilgenehmigung	473	105
	d) Nebenbestimmungen	473	106
	5. Erlöschen der Genehmigung	474	107
II.	Befugnisse der Behörde	474	108
	1. Überwachung	474	108
	2. Vollziehung von Auflagen	478	111
	3. Nachträgliche Anordnungen	478	112

Inhaltsverzeichnis

4.	Untersagung des Betriebs von Anlagen	482	119
a)	Ungenehmigter Betrieb	482	119
b)	Pflichtverstoß bei genehmigter Anlage	483	123
c)	Untersagung wegen Unzuverlässigkeit des Betreibers	484	125
5.	Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel.....	485	126
6.	Widerruf und Rücknahme der Genehmigung	485	127
III.	Rechtsschutz	488	131
1.	Rechtsschutz des Betreibers.....	488	131
2.	Rechtsschutz der Nachbarn.....	488	132
a)	Das Gebot der Rücksichtnahme.....	488	133
b)	§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG.....	489	134
c)	§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG.....	489	135
d)	§ 5 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG.....	490	136
e)	§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG.....	490	137
f)	§ 10 BImSchG.....	490	138
g)	§ 17 BImSchG.....	493	139
h)	§ 20 BImSchG.....	493	140
i)	§ 21 BImSchG.....	493	141
D.	Immissionsschutz bei nicht genehmigungs- bedürftigen Anlagen	494	142
I.	Immissionsschutz durch Baugenehmigung	494	143
II.	Begriffe.....	497	146
1.	Anlage	497	146
2.	Schädliche Umwelteinwirkungen	498	147
3.	Stand der Technik	498	148
III.	Pflichten des Betreibers	498	149
1.	Vorsorgegebot.....	498	150
2.	Schutzgebot.....	499	151
3.	Konkretisierung von Pflichten nach § 22 BImSchG ..	501	156
a)	Rechtsverordnungen	501	156
b)	Verwaltungsvorschriften	507	163
IV.	Befugnisse der Behörde	508	164
1.	Überwachung	508	164
2.	Betriebsregelungen im Einzelfall.....	509	165
3.	Untersagung des Betriebs der Anlage	511	169
4.	Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel.....	512	171
5.	Personenbezogene Eingriffsermächtigungen	513	172
V.	Rechtsschutz	513	173
E.	Immissionsschutz und Planfeststellung.....	514	176
I.	Das Verfahren	514	176

Inhaltsverzeichnis

II.	Das Abwägungsgebot	522
1.	1. Die gesetzliche Ermächtigung zur Planung	186
2.	2. Die Planrechtfertigung	522
	3. Die Abwägung	187
	526	191
III.	Schutzvorkehrungen und Entschädigung	537
1.	1. Schutzvorkehrungen	201
2.	2. Entschädigungsansprüche	539
	3. Unvorhergesehene Beeinträchtigungen	541
	205	205
IV.	Die Begründung der Behörde	541
V.	Immissionsschutz an öffentlichen Verkehrswegen	542
1.	1. Begriffe	207
2.	2. Schutz vor Luftverunreinigungen und anderen Immissionen	544
	3. Schutz vor Verkehrslärm gemäß §§ 41ff. BImSchG	545
	a) Voraussetzungen – Bau und wesentliche Änderung	211
	b) Ausgestaltung des Lärmschutzes	551
	c) Ausschluß des Anspruchs auf aktiven Lärmschutz	556
	d) Ansprüche bei passivem Schallschutz	560
	e) Berechtigte und Verpflichtete	564
	4. Lärmsanierung	565
VI.	Rechtsschutz	566
F.	Immissionsabwehr- und Entschädigungsansprüche	573
I.	Privatrechtliche Ansprüche	246
II.	Der öffentlich-rechtliche Immissionsabwehranspruch	573
III.	575	250
IV.	Anspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs	578
V.	Anspruch wegen enteignenden Eingriffs	582
VI.	Anspruch auf Übernahme des Grundstücks	592
	Ansprüche aus Verwaltungsakten	257
	592	283
	592	284
Kapitel 5: Maklerrecht (Hans Christian Ibold)	593	
A. Vorbemerkungen	595	1
B. Gesetzliche Grundlagen und Eingrenzung der Rechtsgebiete, Schuldrechtsreform	596	3
I. Arbeitsvermittlung	596	4
1. Gesetzesentwicklung	596	4
2. Freigabe der privaten Arbeitsvermittlung, Vermittlungsgutschein	597	5
II. Partnervermittlung	599	6
III. Handelsmakler	599	7
IV. Kreditvermittlung	600	8
1. Gesetzesentwicklung, Gesetzeszweck, Begriffsbestimmungen	600	8

Inhaltsverzeichnis

2.	Inhaltlich qualifizierte Schriftform	601	9
3.	Strenge Erfolgsabhängigkeit	603	11
4.	Nebenentgelte, Umgehungsverbot	603	12
5.	Keine Vergütung bei nichtwirtschaftlicher Umschuldung	604	13
V.	Wohnungsvermittlung	605	15
VI.	Gewerbeerlaubnis	608	19
VII.	Versicherungsmakler	610	22
VIII.	Baubetreuung	611	24
IX.	Agenturvertrag	611	25
X.	Reisevermittlung	612	26
XI.	Die Vermittlung von Kapitalanlagen	613	27
C.	Zustandekommen eines Maklervertrages	614	29
I.	Formfreiheit	614	29
II.	Abschlußmechanismus, Beweislast	615	31
1.	Allgemeines	615	31
2.	Parteivereinbarung im Einzelfall	616	32
3.	Initiative geht vom Kunden aus	619	38
4.	Initiative geht vom Makler aus	620	39
5.	Konkludente Annahme	622	42
6.	Annahme vor der Maklerleistung	624	45
7.	Nachträgliches Provisionsversprechen	625	46
8.	Selbständiges Provisionsversprechen	626	48
9.	Schweigen auf ein kaufmännisches Bestätigungsschreiben	627	50
10.	Zugang des Angebots und der Annahme	628	51
11.	Besondere Vertragssituationen	628	52
a)	Aufnahme einer Provisionsklausel in den notariellen Vertrag	628	52
b)	Abwälzen der Provisionszahlungspflicht auf den Vertragspartner	631	56
c)	Bedeutung der Maklerklausel für das Vorkaufsrecht	632	57
D.	Stillschweigende Vereinbarung eines Maklerlohnes	632	58
E.	Wirksamkeit des Maklervertrages	633	59
I.	§ 125 BGB: Nichtigkeit wegen Formmangels	633	60
II.	Nichtigkeit nach § 134 BGB (verbotene Rechtsgeschäfte)	636	66
III.	Unwirksamkeit von Maklerverträgen, bei denen ein Vertragsteil an eine Standesordnung gebunden ist	637	67
1.	Rechtsanwalt als Makler	637	68
2.	Architekt als Makler	638	69

Inhaltsverzeichnis

3.	Steuerberater als Makler	638	70
4.	Notar und Anwaltsnotar als Makler	639	71
IV.	Sonstige Vermittlungsvorbote	639	72
1.	Wohnraumvermittler.....	639	72
2.	Koppelungsgeschäfte.....	639	73
3.	Beamter als Gelegenheitsmakler.....	640	74
4.	Gesetz über die Vermittlung der Annahme als Kind und über das Verbot der Vermittlung von Ersatzmüttern.....	640	75
V.	Unwirksamkeit nach § 138 BGB (Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit).....	641	76
1.	Schmiergelder.....	641	76
2.	Nichtigkeit von Übererlösprovisionsvereinbarungen	642	78
3.	Sonstige Nichtigkeitsgründe nach § 138 BGB	644	80
4.	Rechtsberatung durch Makler	645	82
F.	Beendigung des Maklervertrages	645	83
I.	Verträge auf unbestimmte Zeit.....	645	83
II.	Verträge auf bestimmte Zeit	646	84
III.	Anfechtung wegen Irrtums, arglistiger Täuschung oder Drohung	646	85
IV.	Tod des Maklers oder des Kunden	647	86
V.	Insolvenz des Maklers oder des Auftraggebers	647	87
G.	Maklervertrag und Fernabsatz	648	88
H.	Maklervertrag und Haustürgeschäfte	651	91
I.	Provisionsanspruch ohne Vertrag (§ 354 HGB)	652	93
J.	Maklerprovision aus ungerechtfertigter Bereicherung	653	94
K.	Weitere Voraussetzungen des Provisionsanspruchs ..	654	95
I.	Allgemeines	654	95
II.	Nachweis	655	96
1.	Definition	655	96
2.	Zwischengeschäfte.....	656	97
3.	Benannter Vertragspartner braucht nicht Eigentümer zu sein	656	98
4.	Identität zwischen nachgewiesener und ausgenutzter Tätigkeit.....	657	99
5.	Namhaftmachung des Vertragspartners grundsätzlich erforderlich.....	657	100
6.	Nachweis muß dem Abschluß des Hauptvertrages vorangehen	658	101
7.	Einzelfälle.....	659	102
8.	Einverständnis des Rechtsinhabers nicht erforderlich	660	103

Inhaltsverzeichnis

III.	Vermitteln	661	104
IV.	Hauptvertrag.....	662	106
1.	Abschluß des Hauptvertrages löst Provisions- anspruch aus	662	106
2.	Es ist zwischen Entstehen und Fälligkeit des Anspruchs zu unterscheiden	664	108
3.	§ 162 Abs. 1 BGB ersetzt nicht die Durchführung des Vertrages	664	109
4.	Kunde muß Kenntnis von Maklertätigkeit haben	665	110
5.	Identität zwischen zu vermakelndem und abgeschlossenem Hauptvertrag	665	111
6.	Nachträgliche Abänderung des Maklervertrages.....	666	112
7.	Wirtschaftliche Identität.....	666	113
a)	In sachlicher und inhaltlicher Hinsicht	667	114
b)	In personeller Hinsicht	668	116
8.	Erwerb in der Zwangsversteigerung	670	119
V.	Auswirkungen von Mängeln des Hauptvertrages auf den Provisionsanspruch.....	671	121
1.	Anfängliche oder rückwirkende Nichtigkeit	671	121
2.	Berufen auf Nichtigkeit	672	122
3.	Aufschiebende und auflösende Bedingung.....	672	123
4.	Nachträgliche Unmöglichkeit, Kündigung, Rücktritt	673	124
5.	Vertragliches Rücktrittsrecht wegen anfänglicher Unvollkommenheit des Vertrages.....	675	126
6.	Ausübung des Vorkaufsrechts.....	676	127
7.	Schicksal des im Wege des Vertrags zugunsten Dritter zugedachten Provisionsanspruchs im Falle des Aufhebens des Hauptvertrages	678	130
VI.	Kausalität.....	679	131
1.	Bloße Ursächlichkeit genügt nicht	679	131
2.	Vorkenntnis, Beweislast und vermutete Kausalität ..	679	132
3.	Folgen des fehlenden Hinweises auf Vorkenntnis....	681	135
4.	Wesentliche Maklerleistung.....	681	136
5.	Maklerleistung muß nicht die alleinige oder hauptsächliche Ursache gewesen sein	682	138
6.	Grundsätze über den hypothetischen Kausal- zusammenhang finden keine Anwendung	683	139
7.	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs.....	683	140
L.	Eigengeschäfte, wirtschaftliche Beteiligung des Maklers am Hauptvertrag.....	684	141
I.	Allgemeines	684	141
II.	„Echte Verflechtung“	685	142
III.	„Unechte Verflechtung“.....	685	143

Inhaltsverzeichnis

IV.	Einzelfälle	685	144
V.	Selbständiges Provisionsversprechen bei Verflechtung	688	148
M.	Provisionshöhe	689	150
I.	Allgemeine Grundsätze	689	150
II.	Mehrwertsteuer	690	151
III.	Berechnungsgrundlage	690	152
IV.	Gelegenheitsmakler	692	154
V.	Beweislast	692	155
VI.	Provision für Folgeverträge	693	156
N.	Verjährung	693	157
I.	Verjährung des Provisionsanspruchs	693	157
II.	Verjährung von Schadensersatzansprüchen	694	158
III.	Neubeginn der Verjährung	694	159
IV.	Hemmung der Verjährung	694	160
O.	Auskunftspflicht	696	162
I.	Anspruchsgrundlage und Inhalt	696	162
II.	Stufenklage und Rechnungslegung beim Alleinauftrag	697	163
P.	Schadensersatz bei Pflichtverletzungen	697	165
I.	Anspruchsgrundlagen	697	165
II.	Schadensersatzverpflichtung des Kunden	698	166
III.	Schadensersatzverpflichtung des Maklers	700	168
1.	Pflichten des Maklers	700	168
2.	Umfang des zu ersetzen Schadens	704	173
Q.	Verwirkung	704	174
I.	Doppeltätigkeit	704	175
II.	Ausweitung des Verwirkungstatbestandes	706	177
III.	Einzelfälle	707	178
IV.	Keine Verwirkung nach Provisionszahlung	709	180
R.	Aufwendungsersatz	709	181
S.	Alleinauftrag	711	183
I.	Einfacher Alleinauftrag	711	183
II.	Erweiterter oder qualifizierter Alleinauftrag	713	185
T.	Maklerrecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGBG a.F., §§ 305–310 BGB)	714	187
I.	Allgemeines	714	187
II.	Individualvereinbarungen	715	188
III.	Verstoß gegen das Leitbild des Maklervertrages	716	189
IV.	Leitbild des § 652 BGB und Alleinauftrag, Reformbestrebungen	719	194

Inhaltsverzeichnis

U.	Reservierungsvereinbarungen	720	195
V.	Gemeinschaftsgeschäfte	721	197
I.	Gemeinschaftsgeschäft im engeren Sinne	721	198
II.	Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte		
	unter Maklern	722	199
III.	Zubringergeschäft	723	201
IV.	Untermaklervertrag	723	202
V.	Franchise-System	724	203

Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Georg Wochner) 727

I.	Form von Grundstückskaufverträgen	728	1
1.	Normzweck des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB	728	2
2.	Umfang der Beurkundungspflicht	729	4
a)	Verpflichtungsgeschäft	729	6
b)	Verbundene Rechtsgeschäfte	730	9
c)	Ergänzung von Vertragslücken	734	16
d)	Vorvertrag, Option, Vorkaufsrecht	734	17
e)	Genehmigung, Vollmacht	735	21
3.	Auflassung und Eintragung im Grundbuch	736	23
4.	Folgen des Formverstoßes, Heilung	737	27
5.	Änderung von Grundstückskaufverträgen	738	31
6.	Aufhebung von Grundstückskaufverträgen	739	33
II.	Beurkundungsrecht	740	36
1.	Zweck des Beurkundungsverfahrens	740	36
2.	Öffentliche Urkunde	741	38
3.	Beweiskraft öffentlicher Urkunden	741	40
4.	Beurkundungszuständigkeit	742	43
5.	Mitwirkungsverbote	743	48
6.	Amtspflichten des Notars	745	55
a)	Allgemeine Amtspflichten	745	55
b)	Besondere Amtspflichten	747	61
	(1) Willenserforschung und Sachverhalts- ermittlung	747	62
	(2) Prüfung der Wirksamkeit der abgegebenen Erklärungen	747	63
	(3) Formulierungspflicht	748	65
	(4) Belehrungspflicht	748	66
	(5) Schutzpflicht	749	69
7.	Das Beurkundungsverfahren	749	70
a)	Bezeichnung von Notar, Tag und Ort der Verhandlung	750	73

Inhaltsverzeichnis

b) Feststellung der Beteiligten	750	74
c) Prüfung der Geschäftsfähigkeit	751	75
d) Prüfung der Vertretungsmacht	751	76
e) Prüfung der Verfügungsbefugnis	751	78
f) Verlesung, Genehmigung, Unterzeichnung	752	79
g) Verweisung und Bezugnahme	753	84
h) Eingeschränkte Verlesungspflicht	755	89
i) Änderungen der Niederschrift	755	90
k) Urschrift und Ausfertigungen	756	92
9. Besondere Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens	756	94
a) Beurkundung durch Bevollmächtigte	757	96
b) Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern	760	105
c) Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	761	107
d) Auslagerung wesentlicher Vertragsbestandteile in Bezugsurkunden	761	109
e) Sammelbeurkundungen	762	110
f) Gelegenheit zur vorherigen Auseinandersetzung mit dem Gegenstand der Beurkundung bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BeurkG)	762	111
Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren (Paul Rombach)	765	
A. Das Grundbuch	766	1
I. Das Grundbuchsystem	766	1
1. Bedeutung und Rechtsquellen	766	1
2. Einrichtung und Aufbau des Grundbuchs	767	3
3. Zuständigkeit	769	7
4. Grundbucheinsicht, Abschriften und Auskunftserteilung	771	11
II. Das Grundstück und seine Buchung	773	15
1. Grundstück, Flurstück und Zuflurstück	773	15
2. Vereinigung und Teilung von Grundstücken	774	19
a) Vereinigung	774	19
b) Bestandteilszuschreibung	777	24
c) Realteilung	778	27
III. Materielle Rechtswirkungen von Grundbucheintragungen	780	31
1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Grund- eigentum und Grundstücksrechte	780	31

Inhaltsverzeichnis

2.	Vermutung der Richtigkeit von Grundbucheintragungen	781	32
3.	Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs, der Ersitzung, und des Verlustes zu Unrecht gelöschter Rechte	781	34
	a) Gutgläubiger Erwerb	781	34
	b) Buchersitzung und Verlust zu Unrecht gelöschter Rechte	783	38
4.	Rangverhältnis von Grundstücksrechten	784	39
	a) Gesetzliches und gewillkürtes Rangverhältnis	784	39
	b) Rangänderung	785	41
	c) Rangvorbehalt	786	43
B.	Das Grundbuchverfahren	787	45
I.	Eintragungsverfahren	787	45
1.	Verfahrenseinleitung durch Antrag oder Behördener suchen	787	45
	a) Antragsberechtigung	787	46
	b) Inhalt und Form	789	49
	c) Rücknahme des Eintragungsantrags	790	51
	d) Behördener suchen anstelle eines Antrags	790	52
2.	Erledigung mehrerer Anträge	791	53
3.	Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen	791	54
4.	Eintragung, Zwischenverfügung oder Zurückweisung a) Eintragung	793	57
	b) Zwischenverfügung und Zurückweisung	794	61
II.	Eintragungsvoraussetzungen	795	63
1.	Eintragungsgrundlage: Bewilligung oder Unrichtigkeitsnachweis	795	63
	a) Bewilligung	796	65
	b) Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs	798	68
	c) Sonderfall: Löschung zeitlich beschränkter Rechte	799	70
2.	Nachweis der materiell-rechtlichen Einigung	800	72
3.	Voreintragung des Betroffenen	801	74
4.	Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen	803	77
	a) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts	803	78
	b) Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht	804	79
	c) Genehmigung des Vormundschaftsgerichts	804	80
	d) Genehmigung nach GrdstVG bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	805	81
	e) Grundstücksverkehrsgenehmigung im Beitrittsgebiet	806	83
5.	Grundbuchfähigkeit und Eintragung gemeinschaftlicher Rechte	807	84a
	a) Grundbuchfähigkeit	807	84a

Inhaltsverzeichnis

b) Eintragung gemeinschaftlicher Rechte (§ 47 GBO)	808	84b
6. Weitere Eintragungsvoraussetzungen	809	85
a) Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Löschung eines Grundpfandrechts.....	809	85
b) Vorlage der Grundpfandrechtsbriefe	810	87
III. Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen	811	89
1. Grundsatz der Beweismittelbeschränkung	811	89
2. Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde.....	812	91
3. Nachweise aus Registern.....	813	93
4. Nachweis der Rechtsnachfolge.....	814	96
C. Besondere Grundbuchverfahren	815	98
I. Grundbuchberichtigungzwang und Berichtigung von Amts wegen	815	99
II. Amtswiderspruch und Amtslösung.....	816	101
III. Löschung gegenstandsloser Eintragungen	817	102

Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken

(Andreas Jurgeleit)	819	
A. Einleitung	821	1
B. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten und nicht in der Verfügungsmacht Beschränkten	822	2
I. Form der Auflassung.....	822	4
1. Zuständige Stellen	823	6
2. Gleichzeitige Anwesenheit	824	7
3. Art der Erklärung	825	9
4. Die Modifizierung der Form durch Prozeßrecht	826	11
a) Erzwingung der Auflassung.....	826	12
b) Vergleich	828	16
c) Insolvenzplan	831	19
II. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit	831	20
1. Bedingungen.....	832	21
2. Befristungen	833	23
3. Prozeßvergleich unter Widerrufsvorbehalt.....	833	24
III. Einigung	836	27
1. Inhalt der Einigung	836	28
2. Auswirkungen nichtiger Kausalgeschäfte	838	31
3. Nichtigkeit der Auflassung nach § 138 Abs. 1 BGB ..	839	33
a) Gläubigerbenachteiligung	839	34
b) Vereitelung des Zugriffs durch den Sozialhilfeträger.....	840	35

Inhaltsverzeichnis

4.	Vertretungsausschlüsse und Einschränkungen	842	38
a)	§§ 1795 Abs. 1 Nr. 1; 1795 Abs. 2, 181 BGB.....	843	39
b)	Vormundschaftsgerichtliche Genehmigungen	848	50
5.	Die Bindung an die Einigung.....	850	53
C.	Erwerb vom Nichtberechtigten	851	56
I.	§ 185 BGB	852	57
II.	§ 892 Abs. 1 S. 1 BGB.....	853	58
1.	Erwerb durch Rechtsgeschäft	853	59
a)	Vorweggenommene Erbfolge.....	853	60
b)	Erwerb kraft Gesamtrechtsnachfolge.....	854	62
2.	Erwerb durch Verkehrsgeschäft	855	63
3.	Der Inhalt des Grundbuches	857	69
4.	Keine Eintragung eines Widerspruches	858	70
5.	Keine Kenntnis	860	75
a)	Rechtsirrtum.....	861	76
b)	Wissenszurechnung	862	79
c)	Zeitpunkt der Kenntnis	863	82
d)	Darlegungs- und Beweislast	865	85
D.	Erwerb vom in der Verfügungsmacht beschränkten Veräußerer.....	866	86
I.	§ 878 BGB	867	88
II.	§ 892 Abs. 1 S. 2 BGB.....	868	91
III.	§ 1365 BGB	869	93
IV.	Verfügungsbeschränkung und Nichtberechtigung	870	95
1.	§ 878 BGB und § 185 Abs. 1 BGB	870	96
2.	§ 878 BGB und § 185 Abs. 2 S. 1 BGB	871	97
3.	§ 878 BGB und Bucheigentum	871	98
4.	§ 892 Abs. 1 S. 2 BGB.....	872	99
E.	Originärer Eigentumserwerb	872	100
I.	§ 900 Abs. 1 BGB	872	101
II.	§ 927 Abs. 2 BGB	873	102
III.	§ 928 Abs. 2 S. 2 BGB.....	874	103
Kapitel 9: Wohnungseigentum (Ludwig Röll)		875	
I.	Strukturprobleme	876	1
1.	Dingliche Ausgestaltung des Wohnungseigentums ..	876	1
a)	Abweichung vom Akzessionsprinzip	876	1
b)	Sondereigentum	876	2
c)	Gemeinschaftseigentum.....	877	3
d)	Entstehung des Sondereigentums.....	877	4
e)	Wohnungseigentum und Teileigentum	878	5
aa)	Wohnungseigentum	878	5

Inhaltsverzeichnis

bb) Teileigentum	878	6
f) Grundstück, Erbbaurecht	878	7
g) Bruchteilseigentum	879	8
h) Verwaltungsvermögen und Forderungen		
der Gemeinschaft	879	9
aa) Grundsätzliches	879	9
bb) Zubehör	879	10
cc) Bankkonten	880	11
dd) Instandhaltungsrückstellung	880	12
ee) Zwangshypothek	881	13
ff) Forderungen der Gemeinschaft	881	14
i) Grundbuchvorschriften	881	15
2. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer	882	16
a) Sachenrecht und Schuldrecht	882	16
b) Die Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses	882	17
aa) Die Gemeinschaftsordnung (Regelung durch Vereinbarung oder durch den Alleineigentümer)	882	17
bb) Beschlüsse der Wohnungseigentümersversammlung	882	18
cc) Entscheidungen des Richters	883	19
c) Gegenstände des Gemeinschaftsverhältnisses	883	20
aa) Nutzung des Sondereigentums	883	20
bb) Benutzung des Gemeinschaftseigentums	885	21
cc) Veräußerungsbeschränkungen	885	22
dd) Verwaltung der Eigentumswohnanlage	886	23
3. Das Unaflöslichkeitsgebot	886	24
II. Die Verwaltung der Eigentumswohnanlage	886	25
1. Organe der Verwaltung	886	25
a) Grundsatz	886	25
b) Wohnungseigentümersversammlung	886	26
c) Verwalter	887	27
aa) Aufgaben, Rechte und Pflichten	887	27
bb) Bestellung des Verwalters	887	28
cc) Person des Verwalters	888	29
dd) Annahme und Verwaltervertrag	888	30
ee) Abberufung des Verwalters	888	31
d) Aufgabe des Verwaltungsbeirats	888	32
e) Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers	889	33
2. Lastenverteilung	889	34
a) Gesetzliche Normalregelung	889	34
b) Heizungs- und Warmwasserkosten	890	35

Inhaltsverzeichnis

c) Kaltwasserkosten	890	36
d) Gesamtschuldnerische Haftung	891	37
e) Erwerberhaftung	891	38
aa) Keine generelle Haftung	891	38
bb) Stichtag	891	39
cc) Fälligkeit	892	40
dd) Leerstehende Wohnungen	893	41
ee) Mehrhausanlagen	893	42
3. Aufbringung der Mittel	893	43
a) Wirtschaftsplan	893	43
b) Sonderumlagen	894	44
c) Jahresabrechnung	894	45
aa) Grundsätzliches	894	45
bb) Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung, Status	895	46
cc) Erstellung der Gesamtabrechnung	895	47
dd) Einzelabrechnung	896	48
ee) Vermögenswerte der Gemeinschaft, Status ..	896	49
d) Instandhaltungsrückstellung	896	50
e) Rechnungslegung	897	51
III. Formales zur Wohnungseigentümerversammlung	897	52
1. Vorbereitende Maßnahmen	897	52
a) Einberufung	897	52
b) Ankündigung der Tagungsordnungspunkte	898	53
c) Vollversammlung	898	54
2. Beschlusfähigkeit	899	55
3. Stimmrecht und Mehrheitsberechnung	899	56
a) Mehrheitsberechnung	899	56
b) Stimmenthaltungen	900	57
c) Stimmengleichheit	900	58
d) Stimmrechtsausschluß	900	59
e) Stimmrechtshäufung	901	60
4. Stimmrechtsvollmachten und gesetzliche Vertretung	901	61
a) Vollmachten	901	61
b) Vollmachtsbeschränkungen	901	62
c) Minderjährige	902	63
5. Ablauf der Versammlung	902	64
a) Nichtöffentlichkeit der Versammlung	902	64
b) Vorsitz	902	65
c) Form der Abstimmung	902	66
d) Schließung	903	67
e) Niederschrift über die Versammlung (Protokoll) ..	903	68

Inhaltsverzeichnis

IV. Beschlüsse der Wohnungseigentümersversammlung	903	69
1. Abgrenzung zwischen einstimmigen Beschlüssen und Vereinbarungen	903	69
2. Zuständigkeit	904	70
3. Ungültige und fehlerhafte Beschlüsse	904	71
a) Nichtige Beschlüsse	904	71
b) Anfechtbare Beschlüsse	905	72
aa) Die Anfechtung und ihre Wirkung	905	72
bb) Verstoß gegen formale Vorschriften als Anfechtungsgrund	905	73
cc) Unrichtige Feststellung des Stimmergebnisses	905	74
dd) Verstoß gegen materiellrechtliche Vorschriften	905	75
ee) Keine Anfechtung von Geschäftsordnungsbeschlüssen	906	76
ff) Antragsberechtigung	906	77
gg) Anfechtungsfrist	906	78
hh) Beschlüsse mit negativem Inhalt	907	79
c) Pseudovereinbarungen = Zitterbeschlüsse	907	80
aa) Begriff und Anwendungsbereich	907	80
bb) Grenzen der Pseudovereinbarung	907	81
cc) Aufhebung von Pseudovereinbarungen	908	82
dd) Negativbeschlüsse, Nichtbeschlüsse	908	83
V. Schriftliche Beschlüsse	909	84
1. Verfahren	909	84
2. Abgrenzung zur Vereinbarung	909	85
VI. Bauliche Maßnahmen	909	86
1. Grundsätzliche Regelung	909	86
2. Antennenanlagen und Kabelanschluß	910	87
a) Gemeinschaftliche Antennen und Kabelanschluß	910	87
b) Parabolspiegel einzelner Eigentümer	911	88
c) Amateurfunk- und CB-Funkantennen, berufliche Antennen	911	89
3. Mauer- und Deckendurchbrüche	911	90
4. Dachausbau	912	91
5. Verglasung	912	92
6. Änderung der Dachkonstruktion	912	93
7. Heizung	913	94
8. Fenster	913	95
9. Fassade	913	96
VII. Entziehung des Wohnungseigentums	913	97
1. Grundsätzliches	913	97
2. Entziehungsgründe	914	98
3. Verfahren	914	99

Inhaltsverzeichnis

VIII. Grundsätzliches zur Aufteilung zu Wohnungs- eigentum	914	100
1. Inhalt	914	100
2. Aufteilung durch den Alleineigentümer (Vorratsteilung)	915	101
3. Vertragliche Aufteilung	915	102
4. Grundstück	916	103
5. Gebäude	916	104
6. Keine Bedingung oder Zeitbestimmung	916	105
IX. Inhalt der dinglichen Aufteilung	916	106
1. Inhalt	916	106
2. Mehrere Wohnungen mit einem Miteigentumsanteil .	916	107
3. Zwingendes Gemeinschaftseigentum	916	108
a) Grundsätzliches	916	108
b) Räume mit Versorgungseinrichtungen, Zugangsräume	917	109
c) Räume von geringer wirtschaftlicher Bedeutung, Sondernutzungsrechte	917	110
4. Abgeschlossenheit	918	111
a) Grundsätzliches	918	111
b) Erfordernisse	918	112
aa) Gesetzliche Regelung	918	112
bb) Abschlußerfordernis	918	113
cc) Ausstattungserfordernis	918	114
dd) Zugangserfordernis	919	115
ee) Garagen und Garagenstellplätze	919	116
5. Mehrhausanlagen, Doppelhäuser und Reihenhäuser .	920	117
6. Bauen in mehreren Bauabschnitten	920	118
7. Über- und Unterbau	921	119
8. Gläubigerzustimmung	922	120
9. Genehmigungserfordernis nach dem BauGB	922	121
X. Gemeinschaftsordnung	922	122
1. Begriff	922	122
2. Notwendigkeit	922	123
3. Errichtung der Gemeinschaftsordnung	923	124
a) Vertrag aller Wohnungseigentümer	923	124
b) Errichtung durch den Alleineigentümer	923	125
c) Errichtung durch Beschluß	923	126
d) Errichtung durch Gerichtsentscheidung	923	127
4. Gegenstände der Gemeinschaftsordnung	923	128
5. Sondernutzungsrechte	924	129
a) Begriff	924	129
b) Gegenstand	924	130
c) Begründung	924	131

Inhaltsverzeichnis

aa) Vertrag aller Eigentümer	924	131
bb) Begründung durch Alleineigentümer	924	132
cc) Begründung durch das Gericht	925	133
dd) Nachträgliche Begründung von Sonder- nutzungsrechten	925	134
ee) Beschuß der Wohnungseigentümer- versammlung	925	135
ff) Abtretung von Sondernutzungsrechten	925	136
gg) Aufhebung von Sondernutzungsrechten	926	137
6. Öffnungsklauseln = Änderungsvorbehalte	926	138
7. Sonderfälle	926	139
a) Doppelhäuser	926	139
b) Mehrhausanlagen	927	140
8. Vorwegenommene Beschlüsse	927	141
XI. Änderung der Teilungserklärung	928	142
1. Änderung der dinglichen Aufteilung	928	142
a) Neues Sondereigentum	928	142
b) Abveräußerung von Sondereigentum und Miteigentumsanteilen	928	143
c) Unterteilung von Eigentumswohnungen	929	144
aa) Grundsätzliches	929	144
bb) Eingangsflurproblem	929	145
cc) Nebenraumproblem	930	146
dd) Zusammenlegung mehrerer Eigentums- wohnungen	930	147
2. Änderung der Gemeinschaftsordnung	930	148
a) Form	930	148
b) Gläubigerzustimmung	931	149
aa) Allgemeines	931	149
bb) Grundpfandrechte	931	150
cc) Reallasten	931	151
dd) Dienstbarkeit	931	152
ee) Auflassungsvormerkungen	932	153
ff) Vorkaufsrechte	932	154
XII. Gutgläubiger Erwerb	932	155
XIII. FGG-Verfahren	932	156
Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Bodo Grundmann)	933	
A. Begriff	934	1
B. Entstehungsgeschichte	934	2
C. Wesen des Erbbaurechts	935	3

Inhaltsverzeichnis

D. Entstehen des Erbbaurechts	937	4
I. Das Kausalgeschäft	937	5
II. Das Erfüllungsgeschäft	939	7
1. Die Einigung	939	8
2. Die Eintragung	941	9
a) Das Grundstück	942	10
b) Belastung mehrerer Grundstücke	942	11
aa) Die ursprüngliche Belastung mehrerer Grundstücke mit einem Erbbaurecht	943	12
bb) Die nachträgliche Teilung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	944	13
cc) Die nachträgliche Erstreckung des Erbbaurechts an einem Grundstück auf weitere selbständige Grundstücke	944	14
dd) Die Vereinigung mehrerer selbständiger Erbbaurechte	945	15
E. Der Inhalt des Erbbaurechts	945	16
I. Allgemeines	945	16
II. Gesetzlicher Mindestinhalt	946	17
1. Das Bauwerk	947	18
2. Konkretisierung des Bauwerks	947	19
3. Ausschluß der Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil des Gebäudes	949	20
4. Die Erstreckung des Erbbaurechts nach § 1 Abs. 2 ErbbVÖ	949	21
5. Das Untererbbaurecht	951	23
6. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	952	24
a) Veräußerlichkeit	952	25
b) Vererblichkeit	953	26
7. Bedingungen des Erbbaurechts	954	27
8. Die Verpflichtung, das Erbbaurecht aufzugeben	955	28
9. Die Dauer des Erbbaurechts	955	29
III. Der vertragsmäßige fakultative Inhalt des Erbbaurechts	956	30
1. Allgemeines	956	30
2. Einzelheiten	957	31
a) Vereinbarungen über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbVÖ	957	31
b) Vereinbarungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Fall der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbVÖ	958	32
c) Vereinbarungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbVÖ	959	33

Inhaltsverzeichnis

d) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht dem Eigentümer zu übertragen, § 2 Nr. 4 ErbbVO ...	961	34
e) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbVO	963	35
f) Vereinbarungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbVO	964	36
g) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen § 2 Nr. 7 ErbbVO	965	37
h) Vereinbarungen von Verfügungsbeschränkungen, §§ 5–8, 15 ErbbVO	967	38
i) Vereinbarungen über die Entschädigung, die der Eigentümer beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk zu leisten hat, § 27 Abs. 1 S. 2 ErbbVO	971	39
j) Vereinbarungen über die Höhe der Vergütung, die der Eigentümer dem Erbbauberechtigten beim Heimfall für das Erbbaurecht zu gewähren hat, § 32 Abs. 1 S. 2 ErbbVO	973	40
F. Rechtswirkungen des Erbbaurechts	974	41
G. Erbbauzins	976	43
H. Übertragung des Erbbaurechts	980	46
I. Das Verpflichtungsgeschäft	981	47
II. Das Erfüllungsgeschäft	982	48
III. Die Wirkungen der Übertragung des Erbbaurechts	983	49
I. Belastung des Erbbaurechts	984	50
I. Grundpfandrechte	984	51
II. Dienstbarkeiten	984	52
III. Sonstige Rechte	985	53
J. Beendigung des Erbbaurechts	985	54
I. Die Aufhebung des Erbbaurechts	985	55
II. Das Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf	986	56
III. Die Wirkungen der Beendigung des Erbbaurechts auf Miet- und Pachtverhältnisse	987	57

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 11: Nutzungsrechte (Christian Berger)	989	
A. Dienstbarkeiten	992	1
I. Allgemeines	992	1
1. Begriff und Arten der Dienstbarkeit	992	1
a) Dienstbarkeiten im weiteren Sinne	992	1
b) Dienstbarkeit im engeren Sinne	993	2
c) Formen der Dienstbarkeit	993	3
2. Abgrenzung	993	4
3. Praktische Bedeutung	994	5
4. Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	994	6
II. Begründung der Dienstbarkeit	995	7
1. Belastungsgegenstand	995	7
2. Berechtigter	996	8
a) Berechtigter der Grunddienstbarkeit	996	8
b) Berechtigter der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	997	9
3. Entstehung	997	10
III. Schuldrechtliche Ebene	1000	11
1. Allgemeines	1000	11
2. Pflichten des Eigentümers des dienenden Grundstücks	1001	12
3. Pflichten des Berechtigten	1001	13
IV. Inhalt der Dienstbarkeit	1001	14
1. Benutzungsrecht am dienenden Grundstück, § 1018 Fall 1 BGB	1002	15
a) Mögliche Benutzungsdienstbarkeiten	1002	15
b) Nutzung „in einzelnen Beziehungen“	1003	16
2. Verbot der Nutzung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks, § 1018 Fall 2 BGB	1004	17
a) Mögliche Verbotsdienstbarkeiten	1004	17
b) Verbot „gewisser Handlungen“	1004	18
c) Fallgruppen	1005	19
aa) Bauverbote	1005	19
bb) Gewerbeverbote	1005	20
cc) Sonstige Verbote	1005	21
3. Ausschluß nachbarrechtlicher Befugnisse, § 1018 Fall 3 BGB	1006	22
a) Möglicher Inhalt	1006	22
b) Fallgruppen	1006	23
aa) Ausschluß von Abwehrrechten	1006	23
bb) Ausschluß von Einwirkungsrechten	1006	23
cc) Ausschluß von Ausgleichsansprüchen	1006	23
4. Unzulässiger Inhalt der Dienstbarkeit	1007	24

Inhaltsverzeichnis

a) Ausschluß rechtsgeschäftlicher Handlungsbefugnisse	1007	24
b) Vornahme von Handlungen	1008	25
aa) Nebenpflichten	1008	26
(1) Nebenpflichten des Eigentümers des belasteten Grundstücks	1008	26
(2) Nebenpflichten des Berechtigten	1009	27
bb) Hauptpflichten	1009	27
cc) Begründung faktischen Handlungzwangs	1009	28
5. Insbesondere: Sicherungsdienstbarkeit	1010	29
6. Insbesondere: Sicherung von Wettbewerbsbeschränkungen durch Dienstbarkeiten	1011	30
7. Insbesondere: Die Mietsicherungsdienstbarkeit	1012	31
8. Insbesondere: Fremdenverkehrsdienstbarkeit	1013	32
9. Insbesondere: Wohnungsrecht, § 1093 BGB	1014	33
a) Bedeutung und Abgrenzung	1014	33
b) Begründung	1015	34
c) Berechtigter	1016	35
d) Inhalt	1016	36
e) Schuldrechtliche Abreden	1018	37
f) Erlöschen	1018	38
10. „Vorteil“ für Grunddienstbarkeit	1019	39
a) Zweck und Bedeutung	1019	39
b) Vorteilsbegriff	1019	40
c) Rechtsfolgen fehlenden Vorteils	1020	41
11. „Vorteil“ und „Bedürfnis“ bei beschränkter persönlicher Dienstbarkeit	1021	42
12. Bestimmung des Inhalts der Dienstbarkeit	1021	43
a) Auslegung	1021	43
b) Inhalt der Dienstbarkeit bei sich wandelnden Verhältnissen	1022	44
V. Wirkungen	1023	45
1. Dingliche Ebene	1023	45
2. Begleitschuldverhältnis	1024	46
a) Grundlagen	1024	46
b) Pflicht zur schonenden Ausübung, § 1020 Satz 1 BGB	1024	47
c) Unterhaltung einer Anlage	1025	48
VI. Veränderungen der Dienstbarkeit	1026	49
1. Verfügungen über die Grunddienstbarkeit	1026	49
a) Übertragung und Belastung	1026	50
b) Inhaltsänderung und Aufhebung	1026	51
2. Verfügungen über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	1027	52
a) Grundsatz der Unübertragbarkeit	1027	52

Inhaltsverzeichnis

aa) Bedeutung	1027	52
bb) Sonstige Verfügungen	1027	53
cc) Dienstbarkeitsbestellungsanspruch	1028	54
dd) Vertragsgestaltung	1028	55
b) Ausnahmen	1029	56
aa) Übertragbarkeit bei juristischer Person und rechtsfähiger Personengesellschaft	1029	56
bb) Übertragbarkeit von Leitungs- und Transportrechten, § 1092 Abs. 3 BGB	1029	57
c) Ausübungsüberlassung, § 1092 Abs. 1		
Satz 2 BGB	1029	58
aa) Gestattung	1029	59
bb) Ausübungsüberlassung	1030	60
VII. Durchsetzung und Schutz der Dienstbarkeit	1030	61
1. Durchsetzung	1030	61
2. Schutz gegen Beeinträchtigungen	1031	62
3. Schadensersatz und Nutzungsherausgabe	1032	63
4. Besitzschutz	1032	64
VIII. Erlöschen der Dienstbarkeit	1033	65
IX. Altrechtliche Dienstbarkeiten	1033	66
X. Anhang: Baulisten	1034	67
1. Bedeutung und Kritik	1034	67
2. Begründung und Rechtsfolgen	1035	68
B. Nießbrauch an Grundstücken	1035	69
I. Allgemeines	1035	69
1. Begriff	1035	69
2. Abgrenzung	1036	70
3. Praktische Bedeutung	1037	72
4. Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	1037	73
II. Bestellung des Nießbrauchs	1038	74
1. Belastungsgegenstand	1038	74
a) Grundstück	1038	74
b) Miteigentum; Bruchteils- und Quotennießbrauch ..	1039	75
2. Berechtigter	1040	76
3. Entstehung	1041	78
a) Rechtsgeschäftliche Bestellung	1041	78
b) Gutgläubiger Erwerb	1042	79
c) Ausschluß einzelner Nutzungen, § 1032 Abs. 2 BGB	1042	80
d) Minderjährigenrecht	1043	81
aa) Bestellung eines Nießbrauchs für einen Minderjährigen	1043	81

Inhaltsverzeichnis

bb) Verschaffung nießbrauchbelasteten		
Grundeigentums	1044	82
e) Genehmigungserfordernisse	1044	83
f) Gesetzliche Entstehungstatbestände	1045	84
III. Gegenstand des Nießbrauchs	1045	85
1. Bestandteile und Surrogate	1045	85
2. Zubehör und verbrauchbare Sachen	1046	86
IV. Inhalt des Nießbrauchs	1047	87
1. Grundsatz	1047	87
a) Rechtsstellung des Nießbrauchers	1047	87
b) Rechtsstellung des Eigentümers	1048	88
2. Ausübung des Nießbrauchs	1048	89
a) Bewahrungsgebot und Veränderungsverbot	1048	89
b) Nutzziehung entgegen ordnungsgemäßer		
Bewirtschaftung	1049	90
V. Sonderformen des Nießbrauchs	1050	91
1. Sicherungsnießbrauch	1050	91
2. Dispositionsnießbrauch	1051	92
VI. Schuldrechtliche Ebene	1051	93
VII. Das gesetzliche Begleitschuldverhältnis	1052	95
1. Allgemeines	1052	95
2. Änderung durch Parteidisposition	1053	97
3. Einzelne Pflichten des Nießbrauchers	1054	98
a) Erhaltungspflichten	1054	98
aa) Dem Nießbraucher obliegende gewöhnliche		
Erhaltungspflichten	1054	98
bb) Außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen ..	1055	99
b) Anzeigepflicht	1055	100
c) Versicherungspflicht	1055	101
d) Lastentragung	1057	103
aa) Grundsatz	1057	103
bb) Öffentliche Lasten	1057	104
cc) Privatrechtliche Lasten	1058	105
e) Zustandsfeststellung	1058	106
VIII. Verfügungen über den Nießbrauch	1059	107
1. Übertragung und Belastung	1059	107
a) Grundsatz der Unübertragbarkeit	1059	107
b) Ausnahme: § 1059 a BGB	1059	108
aa) Bedeutung	1059	108
bb) Einzelfragen	1059	109
2. Überlassung zur Ausübung	1061	111
a) Allgemeines	1061	111
b) Voraussetzungen	1061	112
c) Rechtsfolgen	1062	113

Inhaltsverzeichnis

3.	Zwangsvollstreckung in den Nießbrauch.....	1062	114
IX.	Schutz des Nießbrauchers	1063	115
1.	Beeinträchtigung durch Dritte.....	1063	116
2.	Beeinträchtigung durch den Eigentümer	1064	118
3.	Beeinträchtigung durch den Besteller	1065	119
X.	Schutz des Eigentümers	1065	120
1.	Rechtsverletzung.....	1065	120
2.	Rechtsgefährdung	1066	121
XI.	Erlöschen des Nießbrauchs	1066	122
1.	Erlöschensgründe	1066	122
2.	Rechtsfolgen des Erlöschens	1067	123
a)	Rückgabepflichten	1067	123
aa)	Rückgabepflicht aus dem Begleitschuld- verhältnis	1067	124
bb)	Sonstige Rückgabeansprüche.....	1068	125
b)	Miet- und Pachtverträge bei Nießbrauchsende....	1068	126
C.	Reallast	1070	128
I.	Allgemeines.....	1070	128
1.	Begriff der Reallast	1070	128
2.	Struktur und Haftung.....	1070	129
3.	Bedeutung	1071	130
4.	Abgrenzung.....	1072	131
5.	Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	1072	132
II.	Entstehung der Reallast	1073	133
1.	Belastungsgegenstand.....	1073	133
2.	Berechtigter	1074	134
a)	Subjektiv-personliche Reallast	1074	134
b)	Subjektiv-dingliche Reallast	1074	135
c)	Reallast zugunsten des Eigentümers	1075	136
d)	Reallast zugunsten Dritter.....	1075	137
3.	Rechtsgeschäftliche Begründung.....	1075	138
4.	Kausalverhältnis, insbesondere bei der Sicherungs- reallast	1076	139
III.	Inhalt der Reallast.....	1077	141
1.	Leistungsgegenstand.....	1077	141
2.	Wiederkehrende Leistung	1078	143
a)	Grundsatz	1078	143
b)	Einmalige Leistungen „im Rahmen wieder- kehrender Leistungen“	1079	144
3.	Bestimmbarkeit.....	1079	145
IV.	Insbesondere: Altenteilsvertrag	1080	147
1.	Merkmale.....	1080	147
2.	Rechtsfolgen	1081	148

Inhaltsverzeichnis

	V. Die aus der Reallast folgenden Rechte und ihre Verwirklichung	1083	151
	1. Rechtsverhältnisse der Reallast.....	1083	151
	a) Reallastberechtigung als Stammrecht	1083	152
	b) Der verdinglichte Anspruch auf die einzelne Leistung.....	1083	153
	c) Die persönliche Forderung auf die einzelne Leistung.....	1085	155
	aa) Bedeutung.....	1085	155
	bb) Verpflichteter	1085	156
	(1) Schuldner gegenüber dem Reallast- berechtigten.....	1085	156
	(2) Ausgleich im Innenverhältnis	1086	157
	cc) Inhalt des Anspruchs.....	1086	158
	dd) Abdingbarkeit	1086	159
	2. Realisierung der Reallast (Verwertung durch Zwangsvollstreckung).....	1087	160
	a) Verwertung wegen der Einzelforderung	1087	160
	aa) Dingliche Haftung des Grundstücks	1087	160
	bb) Persönliche Haftung des Eigentümers.....	1088	162
	b) Verwertung der Reallastberechtigung/Ablöserecht	1089	163
VI. Verfügungen.....	1090	165	
	1. Verfügung über die Reallast als Stammrecht	1090	166
	a) Übertragung und Belastung.....	1090	166
	aa) Subjektiv-dingliche Reallast	1090	167
	bb) Subjektiv-persönliche Reallast	1090	168
	b) Zwangsvollstreckung	1091	169
	2. Verfügung über Einzelansprüche.....	1092	170
	a) Übertragung und Belastung.....	1092	170
	b) Zwangsvollstreckung	1092	171
VII. Erlöschen der Reallast.....	1092	172	
	1. Erlöschen durch Rechtsgeschäft.....	1092	172
	2. Sonstige Erlöschensgründe	1093	173

Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht

(Bernd Schildt)

I. Einführung	1096	1	
	1. Miet- und Pachtvertrag	1096	2
	2. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen.....	1097	3
	a) Leihe.....	1097	3
	b) Mietkauf.....	1097	3
	c) Leasing.....	1098	3
	d) Dingliches Wohnungsrecht/Nießbrauch	1098	3

Inhaltsverzeichnis

3.	Grundstücks- und Raummietertrag	1098	4
4.	Gewerbe- und Wohnraummietertrag	1098	5
a)	Abgrenzung	1099	5
b)	Mischformen.....	1099	6
5.	Gegenstand des Mietvertrages.....	1099	7
a)	Mietobjekt.....	1099	7
b)	Nebengelaß.....	1100	7
c)	Garagen/Stellplätze	1100	7
d)	Gemeinschaftseinrichtungen/Zubehör	1100	7
II.	Der Mietvertrag.....	1100	8
1.	Abschlußfreiheit – Kontrahierungszwang	1101	9
a)	Privatrechtlich eingeschränkte Abschlußfreiheit ..	1101	9
b)	Öffentlich-rechtliche Hindernisse	1101	9
2.	Vertragsanbahnung.....	1101	10
a)	Vorvertrag.....	1102	11
b)	Vormietrecht.....	1103	13
c)	Option.....	1103	14
d)	Vorvertragliches Schuldverhältnis	1104	15
3.	Die Mietvertragsparteien	1105	17
a)	Natürliche Personen	1105	17
b)	Personenhandelsgesellschaften	1106	18
c)	Juristische Personen.....	1106	19
d)	Personenmehrheiten	1106	20
e)	Nicht rechtsfähiger Verein	1107	20
4.	Form des Mietvertrages	1107	21
a)	Gesetzliche Schriftform.....	1107	22
b)	Gewillkürte Schriftform	1108	24
5.	Abschluß und Inhalt des Mietvertrages	1109	25
a)	Einigung der Vertragsparteien	1109	25
b)	Mitwirkung Dritter beim Vertragsschluß	1109	26
c)	Notwendiger Vertragsinhalt	1109	26
d)	Anfechtung	1109	27
e)	Rechtsstellung des Mieters gegenüber Dritten	1110	28
f)	Formularmietvertrag	1110	29
g)	Auslegung und das Problem der Geschäfts- grundlage im Mietrecht	1110	30
h)	Wohnraummieterverhältnisse im Zusammenhang mit Dienstverhältnissen.....	1111	31
6.	Vertragsänderung	1111	32
a)	Gewillkürte Vertragsänderung	1111	33
b)	Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetz	1112	34
c)	Wechsel der Vertragsparteien durch Veräußerung ..	1112	35

Inhaltsverzeichnis

III. Pflichten des Vermieters	1113	36
1. Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	1113	36
a) Überlassung des Mietgegenstandes	1113	37
b) Besitz- und Bestandsschutz	1114	37
c) Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand	1114	38
d) Nebenpflichten	1114	39
2. Störungen des Mietgebrauchs	1115	40
a) Besitzstörungen	1115	40
b) Gebrauchsstörungen	1115	41
c) Konkurrenzschutz	1116	42
3. Sach- und Rechtsmängelhaftung	1116	43
a) Gleichbehandlung von Sach- und Rechtsmängeln	1117	43
b) Fallgruppen der Sachmängelhaftung	1117	44
c) Beweislast	1119	48
d) Rechtsfolgen	1119	49
e) Ausschluß der Gewährleistungsrechte	1121	54
4. Leistungsstörungen des Vermieters	1122	55
a) Unmöglichkeit	1122	56
b) Verzug	1123	58
c) Sonstige Pflichtverletzungen	1123	59
d) Vertragliche Haftungsausschlüsse	1124	59
IV. Pflichten des Mieters	1124	60
1. Zahlung der Miete	1124	61
a) Höhe der Miete	1124	62
b) Zahlungsweise	1126	66
c) Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen (frei finanzierte Wohnungen und Sozialwohnungen)	1127	67
d) Nebenkosten	1128	70
2. Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache	1130	75
a) Grundlagen	1131	75
b) Vertragsgemäßer Gebrauch	1131	76
c) Mitgebrauch Dritter	1132	78
d) Obhuts- und Sorgfaltspflichten	1132	79
e) Anzeigepflicht	1133	80
f) Schönheitsreparaturen	1133	81
g) Duldungspflichten	1134	83
3. Sicherung des Vermieters	1135	85
a) Vermieterpfandrecht	1135	86
b) Kautionspflicht	1136	87
4. Leistungsstörungen des Mieters	1137	89
a) Unmöglichkeit	1137	89

Inhaltsverzeichnis

b) Verzug	1137	90
c) Sonstige Pflichtverletzungen	1138	93
V. Untervermietung	1139	94
1. Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter ..	1140	96
a) Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung ..	1140	96
b) Rechtsfolgen der erlaubten Untervermietung	1140	97
c) Unzulässige Untervermietung	1141	98
2. Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Untermieter	1141	99
a) Wirksamkeit des Untermietverhältnisses	1141	100
b) Verhältnis von Haupt- und Untermietverhältnis ..	1142	101
c) Beendigung des Untermietverhältnisses	1142	102
3. Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Untermieter	1143	103
a) Keine vertraglichen Beziehungen	1143	103
b) Schadens- und Aufwendungseratzansprüche nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses	1143	104
c) Rückgabeanspruch des Vermieters	1143	105
d) Gewerbliche Zwischenvermietung	1144	106
VI. Beendigung von Mietverhältnissen	1144	107
1. Aufhebungsvertrag	1145	108
2. Kündigung	1145	109
a) Grundsätze	1145	110
b) Ordentliche Kündigung	1146	111
c) Sonderkündigungsrechte	1147	112
d) Sozialklausel	1148	115
3. Beendigung durch Zeitablauf	1148	117
4. Rücktritt	1149	117
5. Sonstige Beendigungsgründe	1149	118
a) Erlöschen einer juristischen Person	1149	118
b) Kraft Verwaltungsakt	1149	119
VII. Abwicklung beendeter Mietverhältnisse	1150	119
1. Rückgabe der Mietsache	1150	119
a) Zeitpunkt	1150	120
b) Besitzeinräumung	1150	121
c) Selbsthilfeverbot	1151	121
d) Zurückbehaltungsrecht	1151	122
e) Räumungsanspruch gegen Dritte	1151	123
f) Verjährung	1151	123
2. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe der Mietsache ..	1151	124
a) Nutzungsentschädigung	1152	124

Inhaltsverzeichnis

b) Schadensersatz wegen Verzug oder Schlechtererfüllung.....	1152	126
c) Weitere Ansprüche.....	1153	127
d) Verjährung.....	1153	128
3. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache	1154	129
a) Wegnahmepflicht des Mieters	1154	129
b) Ausnahmen	1154	129
c) Verjährung.....	1154	130
4. Rechtsfolgen nicht durchgeföhrter Schönheits-reparaturen	1154	131
5. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	1155	133
a) Notwendige Aufwendungen	1155	133
b) Sonstige Aufwendungen.....	1156	134
c) Abweichende Parteivereinbarungen	1156	135
d) Verjährung.....	1156	136
6. Wegnahmerecht des Mieters.....	1157	137
a) Wegnahme von Einrichtungen	1157	138
b) Abwendungsbefugnis des Vermieters.....	1157	138
7. Sonstige Ansprüche.....	1158	139
a) Beschädigungen und Obliegenheitsverletzungen des Mieters.....	1158	139
b) Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter	1158	140
c) Rückgabe von Sicherheiten	1159	142
d) Rückgabe von Mietvorauszahlungen und sonstigen Mieterleistungen.....	1160	143
e) Abstandszahlungen.....	1160	144
VIII. Pachtvertrag	1161	145
1. Vertragsinhalt.....	1161	146
a) Vertragsgegenstand.....	1161	146
b) Verpächterpflichten	1161	146
c) Pächterpflichten	1162	147
2. Verpachtung von Grundstücken mit Inventar	1162	147
a) Erhaltungspflicht.....	1162	148
b) Übernahme des Inventars zum Schätzwert	1162	149
c) Weitere Besonderheiten	1163	150
3. Landpachtvertrag.....	1163	150
a) Inhalt	1163	151
b) Verpächterpflichten	1164	152
c) Pächterpflichten	1164	153
d) Vertragsabwicklung	1164	153
4. Sonderformen des Pachtvertrages	1165	154

Inhaltsverzeichnis

IX. Steuerliche Gesichtspunkte beim Abschluß von Miet- und Pachtverträgen	1165	155
1. Umsatzsteuer.....	1165	156
2. Einkommenssteuer.....	1166	156
3. Miete als Betriebsausgabe.....	1166	157
4. Einzelprobleme.....	1166	158
X. Immobilienleasing	1167	159
1. Der Leasingvertrag	1167	160
a) Kauf- und Bauphase.....	1167	160
b) Nutzungsphase.....	1168	161
2. Steuerliche Gesichtspunkte	1169	163
a) Ertragssteuer.....	1169	163
b) Vertragsmodelle	1169	164
c) Weitere steuerrechtliche Besonderheiten.....	1170	165
Kapitel 13: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung (Heiner Will)	1171	
A. Grundpfandrechte als Kreditsicherungsrechte an Grundstücken	1172	1
I. Grundlagen	1172	1
1. Wesensmerkmale des Grundpfandrechts	1172	1
2. Inhalt der Grundpfandrechte.....	1173	3
3. Unterscheidungsmerkmale von Hypothek, Grundschatuld und Rentenschuld	1175	5
a) Gesetzliche Systematik	1175	5
b) Hypothek	1175	6
c) Grundschatuld.....	1175	7
d) Rentenschuld	1176	8
e) Gemeinsamkeiten und Unterschiede	1176	9
f) Bevorzugung der Grundschatuld in der Praxis	1177	14
4. Realkredit	1180	17
5. Begriffliche Unterscheidungen	1181	19
a) Briefrechte und Buchrechte.....	1181	20
b) Fremdgrundpfandrecht – Eigentümergrund- pfandrecht	1182	23
aa) Grundsätzliches.....	1182	23
bb) Eigentümergrundschuld kraft Bestellung („Vorratsgrundschuld“)	1183	25
cc) Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes	1184	26
(1) Hypothek vor Valutierung desgesicherten Darlehens und nach dessen Tilgung.....	1184	26
(2) Briefgrundpfandrecht (Briefgrundschuld, Briefhypothek) vor Briefübergabe	1184	27

Inhaltsverzeichnis

	28
	29
	32
	32
	33
	35
	38
	39
	40
	41
	41
	42
	42
	43
	44
	46
	46
	48
	50
	51
	52
	56
	57
	58
	59
	61
	62
	64
	65
	66
	67
	69
	74
	75
	76
	78
	79
	80
	82

Inhaltsverzeichnis

a) Grundlagen	1207	82
b) Eintragungsantrag	1207	84
c) Eintragungsbewilligung	1208	87
d) Voreintragung des Betroffenen	1209	88
aa) Grundlagen	1209	88
bb) Bestellung der Grundschuld durch den Verkäufer	1210	90
cc) Exkurs: Verpfändung des Übereignungsanspruchs	1210	91
e) Inhalt der Eintragung	1211	93
8. Rangverschaffung	1212	95
a) Grundlagen	1212	95
b) Rangvereinbarung	1213	97
c) Rangänderung	1214	98
d) Rangvorbehalt	1214	99
9. Sicherung des Kreditgebers bei Valutierung vor Eintragung der Grundschuld durch Notarbestätigung/Rangbestätigung	1215	100
10. Briefgrundschuld	1216	101
a) Briefausschluß	1216	101
b) Briefübergabe	1216	102
c) Übergabesurrogate	1216	103
d) Aushändigungsabrede	1217	104
e) Besonderheiten bei der Bestellung von Gesamtgrundschulden	1217	106
11. Nachverpfändung	1218	107
III. Vereinbarungen bzw. Erklärungen in der Grundschuldbestellungsurkunde	1219	109
1. Überblick	1219	109
2. Form	1219	110
3. Bestellungserklärung	1219	111
4. Kündigungsvereinbarung/Fälligkeit	1219	112
5. Die dingliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	1220	113
6. Teilverpfändbare Grundschuld	1220	114
7. Persönliche Haftungsunterwerfung (abstraktes Schuldversprechen)	1222	117
8. Rangverschaffung	1224	120
9. Ausgewählte weitere Vereinbarungen	1224	121
a) Vereinbarungen über die Grundschuldrückgewährpflicht	1224	121
b) Vereinbarung zur Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts	1224	123

Inhaltsverzeichnis

	10. Vereinbarungen über Ansprüche auf Rückgewähr vor- bzw. gleichrangiger Grundschulden	1225	125
	11. Vereinbarungen zum Verhalten des Pfandgläubigers in der Zwangsversteigerung	1227	128
	12. Antrag auf Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung	1227	129
IV.	Erwerb der Grundschuld im Wege der Abtretung	1227	130
	1. Vorbemerkung	1227	130
	2. Übertragung von Buchgrundschulden	1228	133
	3. Übertragung von Briefgrundschulden	1230	136
	4. Abtretung von Eigentümergrundschulden	1232	140
	5. Abtretung der Eigentümergrundschuld vor ihrer Eintragung	1232	141
	6. Grundschatzteilabtretung	1232	142
	7. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	1233	145
	8. Alternative zur Grundschuldbabtretung: Treuhänderische Haltung für Dritte	1234	146
V.	Sicherungsabrede, Sicherungszweckerklärung	1235	148
	1. Grundlagen	1235	148
	2. Inhalt der Sicherungsabrede	1236	150
	a) Sicherungszweckerklärung	1236	151
	b) Enge und weite Sicherungszweckerklärung	1237	154
	c) Eingeschränkte Zweckbestimmung bei der Kaufpreisvorfinanzierung	1239	157
	d) Vereinbarung über die Zahlungsverrechnung	1239	158
	e) Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts, Auskünfte und Besichtigung	1240	160
	f) Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschulden	1240	161
	3. Änderung der Sicherungsabrede	1240	162
C.	Eigentumswechsel am Pfandobjekt	1241	163
D.	Zahlungen auf die persönliche Forderung und auf die Grundschuld	1242	165
I.	Zahlung auf die gesicherte Forderung	1242	167
II.	Zahlung auf die Grundschuld	1243	168
III.	Ablösung durch einen Dritten	1243	169
IV.	Verjährung, Einreden	1243	169a
	1. Verjährung	1243	169a
	2. Einreden gegen die Grundschuld	1244	169b
	3. Einreden gegen die gesicherte Forderung	1245	169c
E.	Die Grundschuldrückgewähr	1246	170
I.	Grundsätzliches	1246	170
	1. Erledigung des Sicherungszwecks	1246	171

Inhaltsverzeichnis

2.	Formen der Rückgewähr	1247	173
3.	Rückgewähr der übrigen Sicherheiten	1248	175
4.	Teilfreigabe	1248	176
II.	Die Löschung der Grundschuld	1249	177
1.	Erlöschen durch Aufhebung und Löschungsbewilligung	1249	177
2.	Löschungsfähige Quittung	1249	178
3.	Gesetzlicher Löschungsanspruch gleich- oder nachrangiger Pfandgläubiger	1250	179
4.	Erlöschen in der Zwangsverwertung	1251	181
III.	Die Durchsetzung des Duldungsanspruchs aus der Grundschuld und der weiteren Sicherheiten im Überblick	1251	182
1.	Grundsätzliches	1251	182
2.	Zwangsverwaltung	1252	185
3.	Zwangsvorsteigerung	1253	186
4.	Wirkung des Zuschlags in der Zwangsvorsteigerung ..	1254	187
5.	Freihändige Veräußerung der Grundschuld	1254	188
a)	Isolierte Abtretung	1254	189
b)	Gemeinsame Übertragung von Grundschuld und Forderung	1255	190
6.	Die Verwertung der persönlichen Haftung	1256	191
F.	Auswirkungen der Insolvenz im Überblick	1256	192
I.	Insolvenz des Sicherungsgebers (Eigentümers)	1256	192
II.	Der Rückgewähranspruch in der Insolvenz des Sicherungsnehmers	1257	194
G.	Überblick über die Besonderheiten der Hypothek	1257	195
I.	Grundsätzliches	1257	195
II.	Unterschiede bei der Begründung	1258	196
1.	Abhängigkeit von der gesicherten Forderung	1258	196
2.	Eintragung	1258	197
III.	Unterschiede bei der Übertragung der Hypothek	1258	198
IV.	Gesetzlicher Übergang der Hypothek	1258	199
V.	Einwendungen und Einreden	1259	201
VI.	Einzelne Arten der Hypothek	1259	202
1.	Verkehrshypothek und Sicherungshypothek	1260	203
2.	Fälligkeitshypothek, Abzahlungshypothek und Tilgungshypothek	1260	204
Kapitel 14: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderungen (Nicola Preuß)	1261		
A.	Überblick	1263	1
I.	Erfüllungssicherung von Leistungsansprüchen	1263	1

Inhaltsverzeichnis

II.	Erwerbsansprüche aus Vorkaufs-, Wiederkaufs- und sonstigen Ankaufsrechten	1263	2
B.	Die Vormerkung	1264	3
I.	Wesen und Wirkung der Vormerkung	1264	3
	1. Dingliche Wirkung	1264	4
	2. Akzessorietät der Vormerkung	1265	6
	a) Existenz des gesicherten Anspruchs als Wirksamkeitsvoraussetzung	1265	6
	b) Erbfall	1267	8
	c) Zession des gesicherten Anspruchs	1268	10
	d) Insolvenz des Vormerkungsberechtigten	1269	11
II.	Vormerkungsfähige Ansprüche	1270	13
III.	Sicherung bedingter und künftiger Ansprüche	1271	14
	1. Bedingte Ansprüche	1272	15
	2. Künftige Ansprüche	1272	16
	3. Vormerkungsfähigkeit einer vom Erblasser herrührenden Verpflichtung	1274	18
IV.	Schuldner und Gläubiger des vormerkungsgesicherten Anspruchs	1276	21
	1. Identitätsgebot auf der Passivseite	1276	21
	2. Identitätsgebot auf der Aktivseite und Ansprüche zugunsten Dritter	1278	22
	3. Personenmehrheit und Personenwechsel auf der Gläubigerseite	1279	24
	4. Alternativberechtigungen	1281	27
V.	Die Wirkungen der Vormerkung	1282	28
	1. Rangwirkung	1282	28
	2. Vormerkungswidrige Verfügungen	1282	29
	a) Relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügung	1282	30
	b) Nutzungsersatzansprüche	1286	36
	c) Schadensersatz- und Unterlassungsansprüche wegen schuldhafter Verschlechterung des Grundstücks	1287	37
	3. Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Zwangsversteigerung	1288	38
	a) Dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehende Vormerkungen	1288	39
	b) Dem Recht des betreibenden Gläubigers nachgehende Vormerkungen	1291	42
	4. Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Insolvenz	1294	48
VI.	Entstehung und Erlöschen der Vormerkung	1296	51

Inhaltsverzeichnis

1.	Vormerkung aufgrund einer Bewilligung	1296	52
2.	Vormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung	1297	56
VII.	Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung	1298	57
1.	Gutgläubiger Ersterwerb	1298	57
2.	Gutgläubiger Zweiterwerb	1299	59
C.	Das Vorkaufsrecht	1300	60
I.	Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht	1301	61
1.	Einräumung des Vorkaufsrechts	1301	62
2.	Der Vorkaufsfall	1305	66
a)	Kaufvertrag und ähnliche Geschäfte	1305	67
b)	Rechtswirksamkeit des Vertrages	1306	69
c)	Drittverkauf	1310	75
3.	Mitteilung des Vertragsschlusses	1311	76
4.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter	1311	77
5.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	1313	79
II.	Das dingliche Vorkaufsrecht	1313	80
1.	Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts	1313	81
2.	Übertragbarkeit	1315	83
3.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter	1315	84
4.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	1315	85
III.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	1316	86
1.	Vorkaufsrecht des Mieters	1317	89
2.	Öffentliche Vorkaufsrechte	1319	93
3.	Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken nach dem RSiedlG	1321	96
D.	Wiederkaufsrecht	1321	98
E.	Sonstige Ankaufsrechte	1323	100

Kapitel 15: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Ver- mögen – Immobiliarvollstreckung (Udo Becker) . 1325

A.	Allgemeines	1326	1
I.	Arten der Zwangsvollstreckung	1326	1
II.	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen der Zwangs- vollstreckung wegen Geldforderungen	1327	2
1.	Antrag	1327	2
2.	Vollstreckungstitel	1327	2
3.	Klausel	1328	3
4.	Zustellung	1329	4
5.	Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen	1330	5
III.	Vollstreckungsumfang	1330	6
IV.	Gegenstände der Immobiliarvollstreckung	1331	7
1.	Grundstücke	1331	8

Inhaltsverzeichnis

2. Wohnungseigentum und grundstücksgleiche		
Rechte (§ 864 Abs. 1 ZPO)	1332	9
3. Bruchteile von Grundstücken	1332	10
4. Haftungsverband der Hypothek	1333	11
a) Grundstückszubehör	1333	12
aa) Zubehöreigenschaft	1333	12
bb) Eigentum des Grundstückseigentümers	1333	12
b) Übrige Gegenstände (§§ 1120 ff. BGB)	1334	13
B. Zwangsversteigerung	1335	14
I. Verfahren bis zum Versteigerungstermin	1335	14
1. Antrag an das Vollstreckungsgericht (§§ 15 ff. ZVG)	1335	14
a) Zuständigkeit	1335	14
b) Form	1335	14
c) Inhalt (§ 16 Abs. 1 ZVG)	1335	14
d) Urkunden (§ 16 Abs. 2 ZVG)	1336	14
e) Eintragung des Schuldners (§ 17 ZVG)	1336	14
f) Verfahrensverbindung (§ 18 ZVG)	1336	14
2. Prüfung durch das Vollstreckungsgericht	1337	15
3. Anordnungsbeschuß (§ 15 ZVG)	1338	16
a) Form und Inhalt	1338	16
b) Mehrere Anträge desselben Gläubigers	1339	16
c) Hinweis an Schuldner	1339	16
4. Versteigerungsvermerk (§§ 19 Abs. 1 ZVG, 38 GBO)	1339	17
5. Beitrittsbeschuß (§ 27 Abs. 1 ZVG)	1339	18
a) Voraussetzungen	1340	18
b) Zulassung des Beitritts	1340	18
c) Derselbe Gläubiger	1340	18
6. Rechtswirkungen der Anordnung (§§ 20 ff. ZVG)	1340	19
a) Wirksamwerden (§ 22 Abs. 1 ZVG)	1340	19
b) Umfang der Beschlagnahme (§ 20 ZVG)	1341	20
c) Wirkung der Beschlagnahme (§ 23 ZVG)	1341	21
aa) Mithaltende Gegenstände	1342	22
bb) Grundstücksveräußerung	1342	23
7. Aufhebung des Verfahrens	1343	24
a) Grundbuchhindernisse (§ 28 Abs. 1 ZVG)	1343	25
aa) Vollstreckung aus einem dinglichen Titel	1344	25
bb) Vollstreckung aus einem persönlichen Titel	1344	25
cc) Insolvenzvermerk	1345	25
dd) Weitere eingetragene Rechte	1345	25
ee) Keine entgegenstehenden Rechte	1345	25
b) Rücknahme des Antrags (§ 29 ZVG)	1345	26
c) Entscheidung des Prozeßgerichts	1346	27
d) Aufhebungsbeschuß	1346	28

Inhaltsverzeichnis

8.	Einstweilige Einstellung des Verfahrens.....	1347	29
a)	Grundbuchhindernisse (§ 28 ZVG)	1347	29
b)	Bewilligung des Gläubigers (§ 30 Abs. 1 ZVG)	1347	30
c)	Antrag des Schuldners (§§ 30 a – c ZVG).....	1347	31
aa)	Frist und Form	1347	31
bb)	Inhaltliche Voraussetzung	1348	31
d)	Antrag des Insolvenzverwalters (§§ 30 d – f ZVG)	1349	32
e)	Fortsetzung des Verfahrens (§ 31 ZVG)	1350	33
f)	Einstellung wegen sittenwidriger Härte (§ 765 a ZPO)	1350	34
g)	Sonstige Einstellungsfälle	1351	35
9.	Festsetzung des Grundstückswertes (§ 74 a Abs. 5 ZVG)	1351	36
10.	Terminsbestimmung.....	1356	37
a)	Voraussetzungen (§ 36 ZVG)	1356	37
b)	Inhalt (§§ 37 f. ZVG)	1357	38
aa)	Mussvorschrift § 37 ZVG.....	1357	38
bb)	Sollvorschrift § 38 ZVG.....	1358	38
cc)	Verstöße.....	1358	38
c)	Bekanntmachung (§§ 39 f. ZVG)	1358	39
d)	Zustellung an die Beteiligten (§ 41 ZVG)	1359	40
11.	Weitere Vorbereitungsmaßnahmen des Gerichts	1360	41
a)	Zusätzliche Zustellung an den Schuldner	1360	41
b)	Mitteilung über betreibende Gläubiger (§ 41 Abs. 2 ZVG)	1360	42
12.	Forderungsanmeldung (§ 37 Nr. 4 u. 5 ZVG)	1360	43
a)	Allgemeines.....	1360	43
b)	Anmeldepflichtige Forderungen.....	1361	44
aa)	Allgemein.....	1361	44
bb)	Anmeldungen zu eingetragenen Rechten	1362	45
c)	Anmeldung bei Sicherungsgrundschulden	1362	46
II.	Versteigerungstermin und Zuschlag	1363	47
1.	Bekanntmachungsteil (§ 66 Abs. 1 ZVG).....	1363	47
a)	Allgemeines.....	1363	47
b)	Geringstes Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG).....	1364	48
c)	Weitere Versteigerungsbedingungen (§§ 49 ff. ZVG) 1366	1366	49
aa)	Die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen ..	1366	49
bb)	Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59 ZVG).....	1367	50
cc)	Mehrere Grundstücke (§§ 63 f. ZVG).....	1368	51
dd)	Ausschluss weiterer Anmeldungen (§ 66 Abs. 2 ZVG).....	1369	51
2.	Bietzeit.....	1370	52
a)	Beginn und Dauer (§ 73 Abs. 1 S. 1 ZVG).....	1370	52

Inhaltsverzeichnis

b) Gebote	1370	53
aa) Bieter.....	1370	53
bb) Form und Inhalt.....	1371	53
cc) Geringstes Bargebot (§ 49 Abs. 1 ZVG)	1372	53
dd) Anfechtbarkeit und Nichtigkeit.....	1372	53
ee) Bindung und Erlöschen.....	1372	53
ff) Entscheidung über das Gebot.....	1373	53
c) Sicherheitsleistung (§§ 67 ff. ZVG)	1373	54
aa) Berechtigung (§ 67 ZVG)	1373	54
bb) Höhe der Sicherheitsleistung (§ 68 ZVG)	1373	54
cc) Art der Sicherheitsleistung (§ 69 ZVG).....	1374	54
dd) Entscheidung	1374	54
ee) Rückgabe	1375	54
d) Schluss der Versteigerung (Bietzeit, § 73 ZVG)...	1375	54
3. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74 ZVG)	1375	55
4. Entscheidung über den Zuschlag (§§ 81 ff. ZVG)....	1376	56
a) Erteilung im Regelfall (§ 81 Abs. 1 ZVG).....	1376	56
b) Erteilung bei Abtretung oder Pfändung des Meistgebots (§ 81 Abs. 2 ZVG).....	1376	57
c) Erteilung bei verdeckter Vertretung (§ 81 Abs. 3 ZVG).....	1377	58
d) Versagung wegen Verfahrensfehlern (§§ 83 f. ZVG)	1377	59
e) Versagung wegen Nichterreichens der 5/10-Grenze (§ 85 a ZVG).....	1379	60
f) Versagung wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze (§ 74 a ZVG).....	1381	61
g) Versagung auf Antrag des Schuldners (§ 765 a ZPO).....	1382	62
5. Rechtsbehelfe	1383	63
a) Sofortige Beschwerde (§ 95 ZVG).....	1383	63
b) Sofortige Beschwerde gegen Erteilung oder Versagung des Zuschlags (§§ 96 ff. ZVG).....	1385	63
aa) Beschwerdeberechtigung (§ 97 ZVG)	1385	63
bb) Beschwerdefrist (§ 98 ZVG).....	1385	63
cc) Beschwerdegründe (§ 100 ZVG)	1386	63
dd) Inhalt der Entscheidung (§ 101 ZVG)	1386	63
c) Rechtsbeschwerde (§ 102 ZVG).....	1386	64
6. Wirkung des Zuschlags	1387	65
a) Eigentumserwerb durch Zuschlag (§ 90 Abs. 1 ZVG).....	1387	65
b) Eigentumsübergang am Zubehör (§ 90 Abs. 2 ZVG).....	1388	66
c) Erlöschen von Rechten (§ 91 Abs. 1 ZVG)	1388	67

Inhaltsverzeichnis

	d) Bestehenbleiben von Rechten (§ 91 Abs. 2 ZVG)	1389	68
	e) Schuldrechtliche Folgen	1390	69
	aa) Gefahrübergang (§ 56 S. 1 ZVG)	1390	69
	bb) Nutzungen	1390	70
	cc) Lasten	1390	70
	dd) Miet- und Pachtverhältnisse	1391	71
	f) Kosten, Gebühren und Steuern	1392	72
	g) Zuschlagsbeschluss als Räumungs- und Herausgabettitel	1393	73
III.	Verteilung des Versteigerungserlöses	1394	74
1.	Allgemeines	1394	74
2.	Vorbereitung des Verteilungstermins	1395	75
	a) Bestimmung des Verteilungstermins (§ 105 ZVG)	1395	75
	b) Vorläufiger Teilungsplan (§ 106 S. 1 ZVG)	1395	76
3.	Durchführung des Verteilungstermins	1396	77
	a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 113 ZVG)	1396	77
	aa) Teilungsmasse (§ 107 ZVG)	1396	78
	bb) Bestehen bleibende Rechte (§ 113 Abs. 2 ZVG) .	1397	79
	cc) Schuldenmasse (§ 114 ZVG)	1397	80
	dd) Rangklassen (§§ 109, 10 Abs. 1 ZVG)	1398	81
	ee) Verteilung bei Gesamtausgebot (§ 112 ZVG) . .	1400	82
	ff) Verteilung auf Gesamtrecht (§ 122 ZVG)	1404	83
	b) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	1405	84
	aa) Formelle Mängel	1405	84
	bb) Sachliche Mängel	1405	85
4.	Ausführung des Teilungsplans	1407	86
	a) Ausführung bei Zahlung des Bargebots (§ 117 ZVG)	1407	87
	aa) Auszahlung	1407	87
	bb) Hinterlegung	1408	88
	b) Ausführung bei Nichtzahlung des Bargebots	1408	89
	aa) Übertragung der Forderung gegen den Erstehher auf die Berechtigten	1408	89
	bb) Zuschlagsbeschluss als Zahlungstitel (§ 132 ZVG)	1409	90
5.	Verfahren nach Ausführung des Teilungsplans	1410	91
	a) Eintragung des Erstehers in das Grundbuch (§ 130 ZVG)	1410	91
	b) Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 128 Abs. 1 S. 1 ZVG)	1410	92
IV.	Kosten der Zwangsversteigerung	1411	92
1.	Gerichtskosten	1411	93
2.	Rechtsanwaltsvergütung	1412	93
V.	Sonderfall: Teilungsversteigerung (§§ 180–185 ZVG) . . .	1413	94

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrenszweck	1413	94
2.	Anordnungsverfahren	1414	94
a)	Formelle Voraussetzungen	1414	94
b)	Materielle Voraussetzungen	1415	94
aa)	Kein Ausschluss der Aufhebung	1415	94
bb)	Zustimmungserfordernis (§ 1365 BGB)	1416	94
cc)	Berücksichtigung im Verfahren	1417	94
3.	Einstellung des Verfahrens	1417	94
4.	Feststellung des geringsten Gebots	1418	94
5.	Erlösverteilung	1418	94
C.	Zwangsverwaltung (§§ 146 ff. ZVG)	1419	95
I.	Anordnung der Zwangsverwaltung	1419	95
1.	Verfahren (§ 146 Abs. 1 ZVG)	1419	95
a)	Eigenbesitz des Schuldners	1420	95
b)	Glaubhaftmachung	1420	95
2.	Rechtswirkung: Beschlagnahme	1421	96
a)	Umfang (§ 148 Abs. 1 ZVG)	1421	96
b)	Zeitpunkt (§§ 22, 151 Abs. 1 ZVG)	1421	97
c)	Wirkung (§ 148 Abs. 2 ZVG)	1422	98
aa)	Wohnrecht des Schuldners (§ 149 Abs. 1 ZVG)	1422	98
bb)	Räumungspflicht des Schuldners (§ 149 Abs. 2 ZVG)	1422	99
cc)	Unterhalt des Schuldners (§ 149 Abs. 3 ZVG)	1423	99
II.	Durchführung der Zwangsverwaltung	1423	100
1.	Bestellung und Vergütung des Zwangsverwalters	1423	100
a)	Regelfall (§ 150 Abs. 1 ZVG)	1423	100
b)	Institutsverwalter (§ 150 a ZVG)	1425	101
c)	Schuldnerverwalter (§§ 150 b–e ZVG)	1426	102
2.	Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters (§§ 152 ff. ZVG; ZwVwV)	1426	103
a)	Rechtsstellung	1427	104
b)	Besitzverschaffung (§ 150 Abs. 2 ZVG)	1427	105
c)	Aufgaben (§§ 148 Abs. 2, 152 Abs. 1 ZVG)	1428	106
aa)	Bestanderhaltung	1429	107
bb)	Grundstücksnutzung	1429	108
cc)	Gewerbliche Tätigkeit	1429	109
dd)	Miet- und Pachtverträge	1431	110
(1)	Bestehende Verträge	1431	110
(2)	Neuabschluss	1433	111
ee)	Zwangsverwaltung bei Wohnungseigentum	1434	112
ff)	Prozessführung	1436	113
d)	Rechnungslegung (§ 154 S. 2 ZVG)	1437	114
e)	Haftung (§ 154 S. 1 ZVG)	1438	115

Inhaltsverzeichnis

3. Verteilung der Nutzungen des Grundstücks (§ 155 ZVG).....	1438	116
a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 156 ZVG)	1439	117
aa) Allgemeiner Inhalt.....	1439	118
bb) Sonderregelungen bei der Rangfolge (§ 155 ZVG).....	1440	119
(1) Beschränkung auf Rangklassen 1–5 (§ 155 Abs. 2 S. 1 ZVG).....	1440	119
(2) Rangfolge innerhalb der Rangklassen (§ 11 ZVG)	1440	119
(3) Beschränkung auf laufende wiederkeh- rende Leistungen (§ 155 Abs. 2 S. 2 ZVG)	1441	119
(4) Ansprüche der Rangklasse 5	1441	119
cc) Ergänzung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 S. 1 Halbs. 2 ZVG)	1442	120
dd) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan. Formelle Mängel.....	1442	121
ee) Klage auf Änderung des Teilungsplans (§ 159 Abs. 1 ZVG).....	1442	122
b) Ausführung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 ZVG)	1443	123
III. Kosten der Zwangsverwaltung	1443	124
1. Gerichtskosten	1443	124
2. Rechtsanwaltsvergütung	1444	124
3. Steuern	1444	124
D. Zwangshypothek (§§ 866 Abs. 3, 867 ZPO)	1444	125
I. Zweck der Zwangshypothek	1444	125
II. Eintragungsvoraussetzungen.....	1444	126
1. Grundbuchrechtliche Erfordernisse	1446	126
2. Vollstreckungsrechtliche Erfordernisse	1447	127
a) Allgemeine Voraussetzungen	1447	127
b) Mindesthöhegebot (§ 866 Abs. 3 ZPO)	1447	127
c) Gesamtbelastungsverbot (§ 867 Abs. 2 S. 1 ZPO) ..	1448	127
3. Verfahren bei Eintragungshindernissen	1448	128
III. Rechtsfolgen der Eintragung	1449	129
1. Entstehen der Zwangshypothek (§ 867 Abs. 1 S. 2 ZPO)	1449	129
2. Entbehrlichkeit der Duldungsklage (§ 867 Abs. 3 ZPO).....	1450	130
IV. Rechtsbehelfe	1451	131
V. Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer....	1452	132
1. Erwerb nach materiellem Recht (§ 1163 BGB)	1452	132
2. Erwerb nach Verfahrensrecht (§ 868 ZPO)	1453	133
3. Berichtigung des Grundbuchs.....	1453	134

Inhaltsverzeichnis

VI.	Kosten der Zwangshypothek	1454	135
1.	Gerichtskosten	1454	135
2.	Rechtsanwaltsvergütung	1454	135
Kapitel 16: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky)		1455	
A.	Einführung	1456	1
I.	Rechtsgrundlagen	1456	1
II.	Allgemeiner Überblick	1457	2
B.	Grundsteuer	1458	4
I.	Steuergegenstand	1458	4
1.	Wirtschaftliche Einheit nach dem Bewertungsgesetz.	1458	4
2.	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	1458	5
3.	Grundstücke	1459	7
4.	Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Wohnungs- und Teileigentum	1460	9
5.	Einheitsbewertung	1461	10
6.	Einheitswertverfahren	1463	13
II.	Steuerbefreiungen	1463	15
1.	Grundbesitz von juristischen Personen des öffentlichen Rechts zum Allgemeingebräuch	1464	16
2.	Grundbesitz bei gemeinnützigen und religiösen Institutionen	1465	17
3.	Verwendung zu verschiedenen begünstigten Zwecken	1465	18
4.	Wohnung oder land- und forstwirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich steuerpflichtig	1467	19
5.	Befreiungsverfahren	1468	21
III.	Steuermessbetrag	1468	22
1.	Bedeutung	1468	22
2.	Steuermesszahlen	1469	23
a)	alte Länder	1469	23
b)	neue Länder	1469	24
3.	Steuermessbetragsveranlagung	1470	25
IV.	Grundsteuerfestsetzung	1470	26
V.	Steuerschuldner, Haftung	1471	28
1.	Persönliche Steuerschuld	1471	28
2.	Haftung Dritter	1472	29
VI.	Erlass der Grundsteuer	1473	31
1.	Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	1474	32
2.	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1475	33
3.	Erlass nach der Abgabenordnung	1476	34
VII.	Grundsteuererhebung, Vollstreckung	1476	35

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 17: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky)	1477
A. Einführung	1479
B. Grunderwerbsteuer	1480
I. Steuerpflichtige Grundstücksübertragungen	1480
1. Überblick	1480
2. Grundstück i. S.d. GrEStG	1480
II. Steuertatbestände	1482
1. Verpflichtungsgeschäfte	1482
2. Übergang des Grundstücks kraft Gesetzes	1483
3. Abtretung eines Übereignungsanspruchs bzw. Kaufangebotsrechts	1485
4. Verwertungsbefugnis	1485
5. Wechsel im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft	1485
6. Anteilsvereinigung	1488
7. Aufeinanderfolgen von Steuertatbeständen	1489
8. Weitere Erwerbstatbestände	1489
III. Steuerbefreiungen	1489
1. Allgemeine Ausnahmen (§ 3 Nr. 1, 2 GrEStG)	1489
a) Freigrenze	1489
b) Erwerbe von Todes wegen, Schenkungen, Nachlassteilung	1490
2. Personenbezogene Befreiungen (§ 3 Nrn. 2–7 GrEStG); Grundstückserwerbe innerhalb der Familie	1491
3. Rückerwerb vom Treuhänder	1491
4. Besondere Ausnahmen von der Besteuerung (§ 4 GrEStG)	1491
IV. Begünstigungen von Gesamthandsgemeinschaften	1492
1. Übergang auf eine Gesamthand	1492
2. Grundstücksübergang von einer Gesamthand auf Mit- oder Alleineigentümer	1493
3. Übergang von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand	1494
4. Grundstücksübertragungen zwischen Verein und Vereinsmitglied	1494
5. Einschränkung der Vergünstigung	1495
V. Vergünstigungen bei Umwandlung von gemeinschaft- lichem Eigentum in Flächeneigentum	1495
VI. Rückgängigmachung eines Erwerbs	1496
VII. Bemessung der Grunderwerbsteuer	1497
1. Gegenleistung, Bedarfswert	1497
2. Gegenleistung bei einheitlichem Vertragswerk	1498

Inhaltsverzeichnis

3.	Gemischte Gegenleistung	1498	34
4.	Bewertungsgrundsätze für die Ermittlung der Gegenleistung.....	1499	35
5.	Gegenleistung im Einzelnen.....	1500	36
6.	Umsatzsteuer und Gegenleistung	1500	37
7.	Gegenleistung bei Tauschgeschäften	1501	38
8.	Erbbaurechtsvorgänge.....	1501	39
9.	Weitere Gegenleistungen	1502	39
VIII.	Steuersatz, Steuerentstehung	1502	40
IX.	Schuldner der Grunderwerbsteuer, Haftung	1503	41
X.	Veranlagung der Grunderwerbsteuer	1503	42
1.	Zuständiges Finanzamt	1505	44
2.	Rechtsschutz	1506	45
3.	Unbedenklichkeitsbescheinigung.....	1506	46
4.	Erhebung, Vollstreckung	1508	47
 Kapitel 18: Vollstreckbare Urkunden (Klaus Schreiber) 1509			
I.	Die Urkunde als Vollstreckungstitel der ZPO	1510	1
1.	Begriff	1510	1
2.	Das Verfahren zur Errichtung der vollstreckbaren Urkunde	1512	4
	a) Zuständigkeit.....	1512	5
	b) Form.....	1513	6
3.	Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung	1513	7
	a) Zuständigkeit.....	1513	8
	b) Voraussetzungen für die Erteilung der Vollstreckungsklausel.....	1514	10
	c) Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung bei notariellen Urkunden	1514	11
II.	Der vollstreckbare Anspruch	1515	12
1.	Inhalt.....	1515	12
	a) Grundsatz	1515	13
	b) Erste Ausnahme: Ansprüche auf Abgabe einer Willenserklärung.....	1516	14
	c) Zweite Ausnahme: Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum	1517	15
2.	Bestimmtheitsgrundsatz und Bezeichnungsgebot	1517	17
	a) Bestimmtheitserfordernis bei Zahlungsansprüchen	1518	18
	b) Gläubigerbezeichnung	1519	21
	c) Bedingte Ansprüche	1520	22
3.	Dingliche und persönliche Unterwerfung.....	1520	23
	a) Dingliche Unterwerfung bei Grundpfandrechten.	1520	24
	b) Persönliche Unterwerfung	1521	25

Inhaltsverzeichnis

c) Eigentümergrundschuld	1523	29
III. Die Unterwerfungserklärung	1523	31
1. Rechts- und Geschäftsfähigkeit des Schuldners.....	1524	32
2. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	1525	34
3. Stellvertretung.....	1526	35
4. „Unterwerfung durch einen Nichtberechtigten“.....	1528	40
IV. Ausländische Urkunden.....	1529	41
1. Vollstreckbarerklärung.....	1529	41
2. Europäischer Vollstreckungstitel	1529	42
 Kapitel 19: Grundstücksrecht und Wiedervereinigung		
(Norbert Frenz).....	1531	
I. Vorbemerkungen	1532	1
II. Verteilung des Volkseigentums.....	1534	5
1. Inhalt, Entstehung	1534	5
2. Materiell-rechtliche Eigentumszuweisung.....	1535	7
3. Verfahrensmäßige Umsetzung.....	1537	9
4. Vorläufige Verfügungsbefugnis (§ 8 VZOG).....	1538	11
III. Überleitung des Gebäudeeigentums und verwandter Sachverhalte.....	1540	14
1. Vorbemerkung	1540	14
2. Die Überleitung	1541	16
a) Gebäudeeigentum mit Nutzungsrecht –		
Art. 233 § 4 EGBGB	1541	17
b) Nutzungsrechtsloses Gebäudeeigentum	1542	18
IV. Sachenrechtsbereinigung.....	1543	20
1. Vorbemerkung	1543	20
2. Instrumentarien.....	1544	22
3. Der Grundstücksankauf.....	1544	23
4. Das Erbbaurecht	1545	24
5. Notarielle Vermittlung.....	1546	25
 Sachverzeichnis	1547	