

Berliner Handbücher

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 Obergerverwaltungsgericht a.D. Hamburg

Hans Christian Ibold

Richter am Oberlandesgericht a.D. Düsseldorf

Dr. Andreas Jurgleit

Richter am Oberlandesgericht Hamm

Dr. Nicola Preuß

Hochschuldozentin an der Universität Bochum

Dr. Ludwig Röhl

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](http://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 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 Röhl)	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 – Immobiliervollstreckung (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

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 Rück- übertragungsanspruch	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

(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

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

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) Enteignungsbeschluß	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

Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff)	237	
A. Einleitung	241	1
I. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	241	1
II. Grundrechtliche Relevanz des Baurechts	244	2
1. Baufreiheit und Planungsvorbehalt	244	2
2. Regelung nachbarlicher Konflikte	245	3
B. Bauleitplanung (Städtebauliche Planung)	246	4
I. Grundlagen der Bauleitplanung	246	4
1. Allgemeines	246	4
a) Funktion der Bauleitplanung	246	4
b) Stellung der Bauleitpläne im System der für die Gemeinde bestimmenden Planungen	247	5
2. Planungshoheit der Gemeinde und Planungs-kompetenz	247	6
3. Wesen der Planungsentscheidungen	248	7
a) Prinzipien	248	7
b) System der Schranken planerischer Entscheidungen	248	8
c) Steuerungskraft der gesetzlichen Vorgaben	249	9
II. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	251	10
1. Erforderlichkeit der Bauleitpläne (Planungspflicht und -befugnis)	251	10
a) Planungspflicht	251	10
b) Planungsbefugnis	252	12
c) Gerichtliche Kontrolle	254	15
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	254	16
3. Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs. 2 und § 4 BauGB)	254	17
4. Fachplanerische Vorgaben	256	18
a) Vorrang der Bauleitplanung	256	18
b) Vorrang der Fachplanung nach § 38 BauGB	256	19
5. Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	257	20
a) Gegenstand und Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	257	20
b) Entwicklungsgebot	258	21
c) Ausnahmen	258	22
6. Die Abwägung nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB	259	23
a) Allgemeines	259	23
b) Planungsgrundsätze	260	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.	Außerkräfttreten 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

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

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- verkehrs-funktionen	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

2.	Festsetzungen für Nachbargrundstücke.....	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	186
1.	Die gesetzliche Ermächtigung zur Planung	522	186
2.	Die Planrechtfertigung	523	187
3.	Die Abwägung	526	191
III.	Schutzvorkehrungen und Entschädigung	537	201
1.	Schutzvorkehrungen	537	201
2.	Entschädigungsansprüche	539	204
3.	Unvorhergesehene Beeinträchtigungen	541	205
IV.	Die Begründung der Behörde	541	206
V.	Immissionsschutz an öffentlichen Verkehrswegen	542	207
1.	Begriffe	544	208
2.	Schutz vor Luftverunreinigungen und anderen Immissionen	545	211
3.	Schutz vor Verkehrslärm gemäß §§ 41 ff. BImSchG ..	546	212
a)	Voraussetzungen – Bau und wesentliche Änderung	547	213
b)	Ausgestaltung des Lärmschutzes	551	218
c)	Ausschluß des Anspruchs auf aktiven Lärmschutz ..	556	226
d)	Ansprüche bei passivem Schallschutz	560	228
e)	Berechtigte und Verpflichtete	564	235
4.	Lärmsanierung	565	237
VI.	Rechtsschutz	566	238
F.	Immissionsabwehr- und Entschädigungsansprüche ..	573	246
I.	Privatrechtliche Ansprüche	573	247
II.	Der öffentlich-rechtliche Immissionsabwehranspruch ..	575	250
III.	Anspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs	578	257
IV.	Anspruch wegen enteignenden Eingriffs	582	267
V.	Anspruch auf Übernahme des Grundstücks	592	283
VI.	Ansprüche aus Verwaltungsakten	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.	Nebentgelte, 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 Vermittlungsverbote	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 Provisionsanspruch 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 zugeordneten 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 Kausalzusammenhang 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 ersetzenden Schadens	704	173
Q.	Verwirkung	704	174
I.	Doppeltätigkeit	704	175
II.	Ausweitung des Verwirkungstatbestandes	706	177
III.	Einzel Fälle	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

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)			
I.	Form von Grundstückskaufverträgen	728	1
	1. Normzweck des § 311 b 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 Formverstößes, 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 Beurkundungs- verfahrens	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 Auseinander- setzung 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 Grundbuch- eintragungen	780	31
1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Grund- eigentum und Grundstücksrechte	780	31
		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 Behördenersuchen	787	45
	a) Antragsberechtigung	787	46
	b) Inhalt und Form	789	49
	c) Rücknahme des Eintragungsantrags	790	51
	d) Behördenersuchen anstelle eines Antrags	790	52
	2. Erledigung mehrerer Anträge	791	53
	3. Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen	791	54
	4. Eintragung, Zwischenverfügung oder Zurückweisung	793	57
	a) Eintragung	793	58
	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) Grundstücksverkehrs-genehmigung 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. Grundbuchberichtigungszwang und Berichtigung von Amts wegen	815	99
II. Amtswiderspruch und Amtslöschung	816	101
III. Löschung gegenstandsloser Eintragungen	817	102
 Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken		
(Andreas Jurgleit)	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 Röhl).....		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

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 Wohnungseigentümerversammlung	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 Unauflöslichkeitsgebot	886	24
II. Die Verwaltung der Eigentumswohnanlage	886	25
1. Organe der Verwaltung.	886	25
a) Grundsatz	886	25
b) Wohnungseigentümerversammlung	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 Wohnungseigentümersammlung. ...	897	52
1. Vorbereitende Maßnahmen	897	52
a) Einberufung	897	52
b) Ankündigung der Tagungsordnungspunkte	898	53
c) Vollversammlung	898	54
2. Beschlußfähigkeit	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

IV. Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung ..	903	69
1. Abgrenzung zwischen einstimmigen Beschlüssen und Vereinbarungen	903	69
2. Zuständigkeit	904	70
3. Ungültige und fehlerhafte Beschlüsse	904	71
a) Nichtigkeit 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

VIII. Grundsätzliches zur Aufteilung zu Wohnungseigentum	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) Beschluß 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. Vorweggenommene 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

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 Erbbau- rechts 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 ErbbVO	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 Instand- haltung und die Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbVO	957	31
	b) Vereinbarungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Fall der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbVO.	958	32
	c) Vereinbarungen über die Tragung der öffent- lichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbVO	959	33

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

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 Handlungs-		
befugnisse.	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 Handlungszwangs...	1009	28
5. Insbesondere: Sicherungsdienstbarkeit	1010	29
6. Insbesondere: Sicherung von Wettbewerbs-		
beschränkungen 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: Baulasten	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

	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-persönliche 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

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 Reallastberechtigten	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: Grundstücksrente und Grundstückskauf

(Bernd Schildt)

1095

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

Inhaltsverzeichnis

3. Grundstücks- und Raummietvertrag	1098	4
4. Gewerbe- und Wohnraummietvertrag	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) Wohnraummietverhältnisse 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

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 Sozial- wohnungen)	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) Kautions	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 Aufwendungsersatzansprüche		
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) Besitzerräumung	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

b) Schadensersatz wegen Verzug oder Schlechterfüllung	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 durchgeführter Schönheitsreparaturen	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

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, Grundschild und Rentenschild	1175	5
	a) Gesetzliche Systematik	1175	5
	b) Hypothek	1175	6
	c) Grundschild	1175	7
	d) Rentenschild	1176	8
	e) Gemeinsamkeiten und Unterschiede	1176	9
	f) Bevorzugung der Grundschild in der Praxis	1177	14
	4. Realkredit	1180	17
	5. Begriffliche Unterscheidungen	1181	19
	a) Briefrechte und Buchrechte	1181	20
	b) Fremdgrundpfandrecht – Eigentümergrundpfandrecht	1182	23
	aa) Grundsätzliches	1182	23
	bb) Eigentümergrundschild kraft Bestellung („Vorratsgrundschild“)	1183	25
	cc) Eigentümergrundschild kraft Gesetzes	1184	26
	(1) Hypothek vor Valutierung des gesicherten Darlehens und nach dessen Tilgung	1184	26
	(2) Briefgrundpfandrecht (Briefgrundschild, Briefhypothek) vor Briefübergabe	1184	27

	(3) Weitere Fälle	1185	28
	c) Einzel- und Gesamtgrundpfandrechte	1185	29
II.	Gegenstand der dinglichen Grundpfandhaftung	1186	32
	1. Grundstücke (Grundstücksrechte)	1186	32
	2. Das Grundstück und zugeschriebene Grundstücke. .	1187	33
	3. Erbbaurecht	1187	35
	4. Miteigentumsanteile	1188	38
	5. Wohnungseigentum, Teileigentum	1189	39
	6. Gebäudeeigentum der früheren DDR	1189	40
III.	Haftungsverband der Grundpfandrechte	1190	41
	1. Haftungsumfang	1190	41
	2. Getrennte Erzeugnisse und sonstige Bestandteile ...	1190	42
	a) Nicht wesentliche Grundstücksbestandteile	1190	42
	b) Erzeugnisse (§ 94 Abs. 1 BGB)	1191	43
	c) Enthftung	1191	44
	3. Haftung des Zubehörs (§§ 97, 1120 BGB)	1192	46
	a) Zubehör	1192	46
	b) Enthftung	1193	48
	4. Miet- und Pachtzinsforderungen	1194	50
	5. Wiederkehrende Leistungen	1194	51
	6. Versicherungsforderungen	1195	52
IV.	Grundbuch	1196	56
V.	Gesicherte Rechtsstellung des Grundpfandgläubigers. .	1197	57
B.	Der Erwerb der Grundschuld	1197	58
I.	Überblick über den Erwerbsvorgang	1197	59
II.	Begründung der Grundschuld durch Einigung und Eintragung	1198	61
	1. Die Einigung	1199	62
	2. Inhalt der Einigung	1200	64
	a) Genaue Bezeichnung des zu belastenden Grundstücks gemäß § 28 S. 1 GBO.	1200	65
	b) Angabe des Gläubigers	1200	66
	c) Grundschuldkapital	1200	67
	d) Verzinslichkeit, Zinssatz und Zinsbeginn.	1201	69
	e) Sonstige Nebenleistungen	1203	74
	f) Briefausschluß bei der Buchgrundschuld	1204	75
	3. Familienrechtliche Zustimmungserfordernisse.	1204	76
	4. Zustimmungs- und Mitwirkungserfordernisse nach öffentlichem Recht	1205	78
	5. Begründung der Eigentümergrundschuld	1205	79
	6. Risiken im Zusammenhang mit der Bindung an die Einigung	1205	80
	7. Eintragung im Grundbuch	1207	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 Grundsuld durch den Verkäufer.....	1210	90
cc) Exkurs: Verpfändung des Übereignungs- anspruchs.....	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 Grundsuld durch Notar- bestätigung/Rangbestätigung	1215	100
10. Briefgrundsuld	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 Grundsuld- bestellungsurkunde.....	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. Teilvollstreckbare Grundsuld	1220	114
7. Persönliche Haftungsunterwerfung (abstraktes Schuldversprechen).....	1222	117
8. Rangverschaffung	1224	120
9. Ausgewählte weitere Vereinbarungen	1224	121
a) Vereinbarungen über die Grundsuld- rückgewährpflicht	1224	121
b) Vereinbarung zur Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts.....	1224	123

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. Grundschuldteilabtretung.	1232	142
7. Umschreibung der Vollstreckungsklausel.	1233	145
8. Alternative zur Grundschuldabtretung: 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 Pfand- objekts, 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 Grundsuld	1249	177
1.	Erlöschen durch Aufhebung und Löschungs- bewilligung	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 Grundsuld und der weiteren Sicherheiten im Überblick	1251	182
1.	Grundsätzliches	1251	182
2.	Zwangsverwaltung	1252	185
3.	Zwangsversteigerung	1253	186
4.	Wirkung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung .	1254	187
5.	Freihändige Veräußerung der Grundsuld.	1254	188
a)	Isolierte Abtretung.	1254	189
b)	Gemeinsame Übertragung von Grundsuld 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

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

	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 – Immobilienarvollstreckung (Udo Becker) .			
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 Immobilienarvollstreckung	1331	7
	1. Grundstücke	1331	8

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) Zubehöreeigenschaft	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.	Anordnungsbeschluß (§ 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.	Beitrittsbeschluß (§ 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) Mithaftende 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) Aufhebungsbeschluß	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	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) Beschwerdeggründe (§ 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 Herausgabetitel	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 Ersteher 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

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

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 Allgemeingebrauch	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

Kapitel 17: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky).....	1477	
A. Einführung	1479	1
B. Grunderwerbsteuer	1480	3
I. Steuerpflichtige Grundstücksübertragungen	1480	3
1. Überblick.....	1480	3
2. Grundstück i. S.d. GrEStG.....	1480	4
II. Steuertatbestände	1482	7
1. Verpflichtungsgeschäfte.....	1482	7
2. Übergang des Grundstücks kraft Gesetzes.....	1483	9
3. Abtretung eines Übereignungsanspruchs bzw. Kaufangebotsrechts.....	1485	10
4. Verwertungsbefugnis.....	1485	11
5. Wechsel im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft.....	1485	12
6. Anteilsvereinigung.....	1488	16
7. Aufeinanderfolgen von Steuertatbeständen.....	1489	17
8. Weitere Erwerbstatbestände.....	1489	17
III. Steuerbefreiungen	1489	18
1. Allgemeine Ausnahmen (§ 3 Nr. 1, 2 GrEStG).....	1489	19
a) Freigrenze.....	1489	19
b) Erwerbe von Todes wegen, Schenkungen, Nachlassteilung.....	1490	19
2. Personenbezogene Befreiungen (§ 3 Nrn. 2–7 GrEStG); Grundstückserwerbe innerhalb der Familie.....	1491	22
3. Rückerwerb vom Treuhänder.....	1491	23
4. Besondere Ausnahmen von der Besteuerung (§ 4 GrEStG).....	1491	23
IV. Begünstigungen von Gesamthandsgemeinschaften	1492	24
1. Übergang auf eine Gesamthand.....	1492	25
2. Grundstücksübergang von einer Gesamthand auf Mit- oder Alleineigentümer.....	1493	26
3. Übergang von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand.....	1494	27
4. Grundstücksübertragungen zwischen Verein und Vereinsmitglied.....	1494	27a
5. Einschränkung der Vergünstigung.....	1495	28
V. Vergünstigungen bei Umwandlung von gemeinschaft- lichem Eigentum in Flächeneigentum	1495	29
VI. Rückgängigmachung eines Erwerbs	1496	30
VII. Bemessung der Grunderwerbsteuer	1497	31
1. Gegenleistung, Bedarfswert.....	1497	31
2. Gegenleistung bei einheitlichem Vertragswerk.....	1498	33

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. Erbbaurechtsgeschäfte.	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

c) Eigentümergrundschild	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	