

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 Obergerwaltungsgericht a.D. Hamburg

Hans Christian Ibold

Richter am Oberlandesgericht a.D. Düsseldorf

Dr. Andreas Jurgeleit

Richter am Oberlandesgericht Hamm

Dr. Nicola Preuß

Hochschuldozentin an der Universität Bochum

Dr. Ludwig Röhl

Notar a.D. in Günzburg

Dr. Paul Rombach, LL.M.

Notarassessor in Würzburg

Michael Sauthoff

Richter am
Oberverwaltungsgericht Greifswald/Schwerin

Prof. Dr. Bernd Schildt

Universität Bochum

Dr. Heiner Will

Syndikus in Frankfurt a.M.

Dr. Georg Wochner

Notar in Köln

Prof. Dr. Joachim Wolf

Universität Bochum

ERICH SCHMIDT VERLAG

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Immobilienrecht : Handbuch / Hrsg. Klaus Schreiber.
Beitr. von: Udo Becker - Berlin : Erich Schmidt, 2001
ISBN 3-503-05893-1

ISBN 3 503 05893 1

Alle Rechte vorbehalten
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2001
www.erich-schmidt-verlag.de

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: Bosch-Druck, Landshut

Vorwort

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.

Vor diesem Hintergrund haben sich Autoren und Herausgeber des vorliegenden Handbuchs des Immobilienrechts bemüht, Wissenschaft und Praxis miteinander in Einklang zu bringen. So soll das Werk einerseits geeignet sein, Rechtsgrundlagen zu erarbeiten und hierauf aufbauend in die Tiefen des Rechtsgebiets vorzustoßen. Darüber hinaus sollen in der Praxis immer wieder auftauchende Fragen unmittelbar mit Hilfe des Handbuchs beantwortet werden können. So gesehen ist das Werk auch als Nachschlagewerk gedacht.

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

Schrifttumsverzeichnis.	63
Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht (Christian Berger).....	65
Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf).....	117
Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauordnungs- und Bauplanungsrecht (Michael Sauthoff).....	215
Kapitel 4: Immissionsschutz und einschlägiges Nachbarrecht aus der Sicht der Rechtsprechung (Klaus Hoppe)	329
Kapitel 5: Maklerrecht (Hans Christian Ibold).....	473
Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Georg Wochner).....	541
Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren (Paul Rombach)....	569
Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken (Andreas Jurgeleit)....	619
Kapitel 9: Wohnungseigentum (Ludwig Röhl)	673
Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Bodo Grundmann)	727
Kapitel 11: Nutzungsrechte (Christian Berger).....	777
Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht (Bernd Schildt)	875
Kapitel 13: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung (Heiner Will).....	947
Kapitel 14: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderung (Nicola Preuß).....	1029
Kapitel 15: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobiliervollstreckung – (Udo Becker).....	1081
Kapitel 16: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky).....	1195
Kapitel 17: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky).....	1215
Kapitel 18: Grundstücksrecht und Wiedervereinigung (Norbert Frenz)	1243

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
Vorwort	5	
Inhaltsübersicht	7	
Inhaltsverzeichnis	8	
Schrifttumsverzeichnis	63	
Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht (Christian Berger)	65	
A. Begriff des Grundstücks	66	1
I. Grundstücksbegriff im wirtschaftlichen Sinne	66	1
II. Steuerrechtlicher Grundstücksbegriff	68	2
III. Grundstücksbegriff im vermessungstechnischen Sinne .	68	3
1. Begriff	68	3
2. Bedeutung	69	4
IV. Grundstück im Sinne des Grundbuchrechts und des Privatrechts (liegenschaftsrechtlicher Grundbuchbegriff)	69	5
B. Veränderungen des Grundstücks	70	6
I. Änderung des Grundstücks durch Übernahme von Änderungen des Liegenschaftskatasters	70	6
II. Grundstücksveränderungen durch den Eigentümer (Vereinigung, Bestandteilszuschreibung, Teilung)	70	7
1. Vereinigung	70	7
a) Voraussetzungen	70	7
b) Wirkungen	71	8
2. Zuschreibung	71	9
a) Voraussetzungen	72	10
b) Wirkungen	72	11
3. Teilung	73	12
a) Allgemeines	73	12
b) Teilung kraft Rechtsgeschäfts	73	13
c) Wirkung	74	14
d) Teilung von Amts wegen	74	15
4. Zusammenschreibung	74	16
a) Bedeutung	74	16
b) Voraussetzungen	74	17
c) Wirkungen	75	18
C. Bestandteile des Grundstücks	75	19
I. Bestandteilsbegriff und -bedeutung	75	19
1. Bedeutung	75	19
2. Gesetzliche Regelung	76	20
a) Grundgedanken	76	20

	Seite	Rn.
b) Ausgestaltung	76	21
II. Bestandteile des Grundstücks.....	76	22
III. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks.....	77	23
1. Verhältnis § 93 zu § 94 BGB.....	77	23
2. Wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 93 BGB.....	77	24
3. Wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 94 Abs.1 BGB	78	25
a) Fest verbundene Sachen und Gebäude	78	25
aa) Kriterien	78	25
bb) Einzelfälle	78	26
cc) Insbesondere: Überbau	79	27
dd) Insbesondere: Grenzmauer.....	80	28
b) Erzeugnisse	80	29
c) Samen und Pflanzen	80	30
4. Wesentliche Gebäudebestandteile nach § 94 Abs. 2 BGB	80	31
a) Voraussetzungen.....	80	31
b) Einzelfälle	80	32
5. Scheinbestandteile nach § 95 BGB.....	85	33
a) Allgemeines	85	33
b) Verbindung zum vorübergehenden Zweck, § 95 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB	86	34
c) Verbindung in Ausübung eines Rechts, § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB.....	87	35
d) Einzelfälle zu Scheinbestandteilen.....	88	36
6. Rechte als Grundstücksbestandteile, § 96 BGB	90	37
a) Allgemeines	90	37
b) Rechtsfolgen	90	38
c) Einzelfälle	91	39
D. Inhalt des Grundeigentums	92	40
I. Der privatrechtliche Eigentumsbegriff	92	40
1. Theoretische Grundlagen	92	40
2. Formen des Eigentums an Grundstücken	93	41
II. Umfang der („positiven“) Herrschaftsbefugnis	94	42
1. Rechtliche Einwirkungen auf das Eigentum.....	94	42
2. Erdkörper, -oberfläche und Gebäude	94	43
a) Jagdrecht	95	44
b) Bergrecht	95	45
c) Photographieren fremder Gebäude.....	95	46
3. In der Höhe	96	47
a) Grundsätze	96	47
b) Einzelfälle	97	48

	Seite	Rn.
c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen		
der Herrschaft über den Luftraum	99	49
aa) Luftverkehrsgesetz	99	49
bb) § 126 BauGB	100	50
cc) §§ 1, 4, 32 Absatz 1 Nr. 2 PBefG	100	51
dd) § 57 TKG	100	52
4. In der Tiefe	100	53
a) Grundsätze	100	53
b) Einzelfälle	101	54
5. In der Zeit	102	55
III. Rechtsgeschäftlich begründete „Schranken“ der Herrschaftsmacht des Grundeigentümers	102	56
1. Nutzungsunterlassung	103	57
2. Verfügungsunterlassung	103	58
a) Obligatorische Wirkung	103	58
b) Dinglich wirkende Verfügungsbeschränkungen durch vormerkungsgesicherten Rückübertragungs- anspruch	104	59
E. Mehrheit von Berechtigten	104	60
I. Miteigentum	105	61
1. Allgemeines	105	61
2. Entstehung von Miteigentum an Grundstücken	105	62
3. Verfügungen	106	63
a) Über den Miteigentumsanteil	106	63
b) Über das Eigentum am Grundstück	106	64
4. Schutz des Miteigentums	107	65
a) Schutz gegen Dritte	107	65
b) Schutz gegenüber den anderen Miteigentümern	107	66
5. Verwaltung und Benutzung	107	67
a) Grundsätze	107	67
b) Grenzen der Verwaltungsregelungen	108	68
c) Wirkungen gegenüber dem Erwerber	108	69
6. Beendigung	109	70
II. Gesamthandseigentum	109	71
1. Struktur und Erscheinungsformen	109	71
2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	110	72
a) Gesellschaftszweck	110	72
b) Begründung Gesellschaftsvermögen	111	73
c) Verfügungen	111	74
3. Gesamtgut	112	75
a) Überblick	112	75
b) Grundeigentum im Gesamtgut	112	76
aa) Bei Begründung der Gütergemeinschaft	112	76
bb) Späterer Erwerb	113	77

	Seite	Rn.
cc) Überführung des Grundstücks vom Vorbehalts- in das Gesamtgut	113	78
c) Verwaltung des Gesamtguts.....	113	79
4. Erbgemeinschaft	114	80
a) Entstehung.....	114	81
b) Verfügungen	114	82
aa) Nachlaßgegenstände	114	83
bb) Nachlaßanteil.....	115	84
Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf)	117	
I. Gegenstand und Entwicklungslinien.....	121	1
1. Regelungsgegenstände.....	121	2
2. Entwicklungslinien	122	3
a) Aufopferung und klassische Enteignung	122	4
b) Die Weimarer Zeit	122	5
II. Enteignungstheorien zu Art. 14 Abs. 3 GG	124	6
1. Relevanz der Enteignungstheorien für Grund- eigentum und Immobiliargüter	124	7
2. Die Rechtsprechung des BGH.....	125	8
3. Die Rechtsprechung des BVerwG.....	128	12
4. Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts.	129	13
5. Defizite in den Enteignungstheorien der höchst- richterlichen Rechtsprechung	131	16
III. Verfassungsrechtliche Grundlagen (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 GG).....	132	17
1. Die Verfassungsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	133	18
a) Individualgarantie.....	133	19
b) Institutsgarantie.....	134	20
c) Grundrechtsinhaber	137	22
d) Schutzbereich der Eigentumsgarantie.....	138	23
aa) Verfassungsrechtlicher Eigentumsbegriff ...	138	24
bb) Vermögenswerte Rechte	138	25
cc) Konkrete Bestandsgarantie	139	26
(1) Erworbenes, kein Erwerb	139	27
(2) Falsche Weichenstellung gegen die erwerbsbezogene Verfügungsfreiheit des Eigentümers	140	28
dd) Vermögenspositionen aus eigener Arbeits- leistung	142	29
ee) Grundrechtlich gesicherte Eigentums- positionen als Substrat aus der Gesamtheit verfassungsmäßiger Gesetze	143	30

	Seite	Rn.
ff) Verfassungsrechtliches Eigentum: Ausblick .	144	31
2. Sozialbindung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Art. 14 Abs. 2 GG)	145	32
a) Struktur der Sozialbindung	145	33
aa) Verschiedene Eigentumsschranken.	145	34
bb) Einheitlicher Gesetzesvorbehalt	146	35
b) Gesetzesbegriff des Art. 14 Abs. 1 Satz 2	146	36
c) Regelungsschranken	147	37
aa) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im Rahmen der Sozialbindung.	148	38
bb) Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmungen . .	149	39
cc) Vertrauensschutzprinzip	150	40
3. Abgrenzung zur Enteignung.	151	41
IV. Enteignung und Enteignungsverfahren		
nach Art. 14 Abs. 3 GG	153	42
1. Enteignung: Systematische Einordnung	153	43
2. Enteignungsbegriff.	154	44
a) Entziehung	155	45
b) Teilentziehung	156	46
c) Materielle Eigentumsbeeinträchtigungen	157	48
d) „Gezielter“ hoheitlicher Rechtsakt	158	49
e) Planerische Umgestaltungen.	159	50
aa) Enteignungsrechtliche Vorwirkungen durch bindende Bedarfsgesetze	161	52
bb) Planakzessorische Enteignung	161	53
cc) Planenteignung	162	55
dd) Planänderung	163	56
f) Rechtmäßigkeit als Begriffsmerkmal der Enteignung.	165	58
g) Der Enteignungsbegriff: Zusammenfassung und Ausblick	166	60
3. Enteignungsformen	167	61
a) Legislativenteignung	167	62
b) Administrativenteignung	168	64
c) Trennungslehre (BVerfG).	169	65
4. Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung		
nach Art. 14 Abs. 3 GG	170	66
a) Gesetzliche Grundlage	170	66
b) Wohl der Allgemeinheit	170	67
aa) Ländergesetze	171	68
bb) Enteignung zugunsten Privater.	171	69
cc) Verhältnismäßigkeit	172	70
c) Die Junktimklausel (Art. 14 III 2 GG)	172	71
d) Rückenteignung.	174	72

	Seite	Rn.
V. Grundeigentum und Immobiliargüter	174	73
1. Grundbegriffe	174	73
2. Enteignungsrechtlich relevante Besonderheiten von Grundeigentum und Immobiliargütern	175	74
a) Wesentliche Bestandteile, Früchte, Nutzungen	176	75
b) Kapital, Grundrente, Zins	176	76
c) Situationsgebundenheit von Grundstücken	177	77
3. Baufreiheit	179	80
a) Öffentliches Bodenrecht	179	81
b) Eigentum als privater Belang im Sinne des Bauplanungsrechts	181	82
4. Bestandsschutz an Bauwerken	181	83
5. Eigentumskräftig verfestigte Anspruchspositionen	184	86
6. Öffentliches Nachbarrecht	185	87
a) Systematischer Zusammenhang mit dem Enteignungsrecht	185	88
b) Nachbarrechtlicher Drittschutz gegenüber Nutzungsänderungen	186	89
c) Drittschutz im Fachplanungsrecht	187	90
d) Keine nachbarrechtliche „Umverteilung“ von Eigentumsrechten	187	91
7. Anteilseigentum	188	92
8. Eigentum am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb und Unternehmenseigentum	191	95
a) Rechtsprechung	191	96
b) Eingerichteter Betrieb – Erwerbszusammenhang – Erwerbchance	192	97
9. Naturschutz, Denkmalschutz	194	99
VI. Enteignender und enteignungsgleicher Eingriff	196	100
1. Dogmatische Einordnung	196	101
2. Enteignungsgleicher Eingriff	197	102
3. Enteignender Eingriff	198	103
VII. Enteignungsgesetze	200	105
1. Gesetzgebungskompetenzen nach dem Grundgesetz	200	105
2. Einschlägige Bundesgesetze	200	106
3. Einschlägige Landesgesetze	200	107
VIII. Enteignungsverfahren	201	108
1. Grundrechtliche Verfahrensgarantie	201	108
2. Gesetzliche Ausgestaltung des Enteignungsverfahrens	201	109
a) Vorbildcharakter der §§ 104 ff. BauGB	201	109
b) Enteignungsbehörde	202	110
c) Enteignungsantrag	202	111
d) Beteiligte des Verfahrens	202	112

	Seite	Rn.
e) Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	203	113
f) Einleitung des Enteignungsverfahrens	204	114
g) Einigung der Beteiligten	205	115
h) Enteignungsbeschluß	207	116
i) Ausführung des Beschlusses	207	117
k) Kosten	208	118
IX. Enteignungsentschädigung	208	119
1. Begriff	208	119
2. Keine Billigkeitsentschädigung	209	120
3. Umfang der Entschädigung	209	121
a) Substanzverlust	209	121
b) Folgeschäden	209	122
c) Wertmindernde Umstände	210	123
aa) Vorteilsanrechnung	210	124
bb) Mitverschulden (§ 254 BGB)	211	125
4. Ermittlung der Entschädigungshöhe	211	126
a) Vergleichsverfahren (§§ 13 f. WertVO)	212	127
aa) Zeitpunkt der Zustandsermittlung	212	128
bb) Bewertungsstichtag	212	129
b) Ertragswertverfahren (§§ 15–20 WertVO)	213	130
c) Sachwertverfahren (§§ 21–25 WertVO)	213	131
 Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauordnungs- und Bauplanungsrecht (Michael Sauthoff)	 215	
A. Einleitung	220	1
I. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	220	1
II. Grundrechtliche Relevanz des Baurechts	221	2
1. Baufreiheit und Planungsvorbehalt	221	2
2. Regelung nachbarlicher Konflikte	221	3
B. Bauleitplanung (Städtebauliche Planung)	222	4
I. Grundlagen der Bauleitplanung	222	4
1. Allgemeines	222	4
a) Funktion der Bauleitplanung	222	4
b) Stellung der Bauleitpläne im System der für die Gemeinde bestimmenden Planungen	223	5
2. Planungshoheit der Gemeinde	223	6
3. Wesen der Planungsentscheidungen	223	7
a) Prinzipien	223	7
b) System der Schranken planerischer Entscheidungen	224	8
c) Steuerungskraft der gesetzlichen Vorgaben	225	9
II. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	226	10

	Seite	Rn.
1. Erforderlichkeit der Bauleitpläne (Planungspflicht und -befugnis)	226	10
a) Planungspflicht	226	10
b) Planungsbefugnis	227	12
c) Gerichtliche Kontrolle	228	15
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	228	16
3. Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs. 2 und § 4 BauGB)	229	17
4. Fachplanerische Vorgaben	229	18
a) Vorrang der Bauleitplanung	229	18
b) Vorrang der Fachplanung nach § 38 BauGB	230	19
5. Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	230	20
a) Gegenstand und Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	230	20
b) Entwicklungsgebot	231	21
c) Ausnahmen	231	22
6. Die Abwägung nach § 1 Abs. 5, 6 BauGB	232	23
a) Allgemeines	232	23
b) Planungsgrundsätze	233	24
c) Abwägungsgebot	234	27
d) Abwägungsbereitschaft	235	28
e) Ermittlung der betroffenen Belange	236	29
f) Einstellung der Belange in die Abwägung	237	32
g) Gewichtung der Belange	238	33
h) Ausgleich der gleichgerichteten und einander gegenüberstehenden Belange	239	34
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	241	39
a) Problemlage	241	39
b) Anwendungsbereich	241	40
c) Allgemeine Anforderungen an die Planung	242	42
d) Planerische Umsetzung der Kompensation	244	45
e) Refinanzierung	246	48
f) Durchsetzung gegenüber dem Bauherrn	246	49
8. Besondere umweltrechtliche Anforderungen	247	50
a) Planung in Schutzgebieten nach dem BNatSchG	247	50
b) Biotopschutz	247	51
c) Umweltverträglichkeitsprüfung	247	52
d) Europäische Vogelschutzrichtlinie und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	248	53
9. Darstellungen im Flächennutzungsplan	249	55
10. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan	249	56
a) Plangebiet des Bebauungsplans	249	56

	Seite	Rn.
3. Maß der baulichen Nutzung	269	96
4. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)	269	97
5. Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)	269	98
IV. Bauvorhaben im Geltungsbereich eines vorhaben- bezogenen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)	271	102
V. Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)	272	103
VI. Bauvorhaben im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	272	104
1. Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	272	104
2. Das Einfügen in die nähere Umgebung	274	108
a) Übersicht	274	108
b) Einfügen nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB	274	109
c) § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2–11 BauNVO	277	115
3. Beachtung der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutzrichtlinie	277	116
4. Entwicklungs- und Abrundungssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB)	278	117
VII. Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	279	120
1. Systematik	279	120
2. Gemeinsame Voraussetzungen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB	280	122
3. Privilegierte Vorhaben	280	123
4. Nichtprivilegierte Vorhaben	283	130
5. Außenbereichssatzung	284	133
VIII. Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	284	134
IX. Bestandsschutz	285	135
1. Grundsätze	285	135
2. Regelungen im BauGB	285	136
X. Einvernehmen nach § 36 BauGB	288	139
XI. Erschließung des Bauvorhabens	288	141
XII. Sicherung der Bauleitplanung	289	142
1. Veränderungssperre und Zurückstellung	289	142
a) Aufstellungsbeschluß	289	143
b) Veränderungssperre (§ 14 BauGB)	290	144
c) Zurückstellung (§ 15 BauGB)	290	146
2. Teilungsgenehmigung (§§ 19 ff. BauGB)	291	147
3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB)	291	148
D. Bauordnungsrecht	292	149
I. Anwendungsbereich der LBauO	292	149
II. Begriff der baulichen Anlagen	292	150
III. Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	293	151

	Seite	Rn.
1. Verunstaltungsverbot und positive Gestaltungsvorschriften	293	151
2. Werbeanlagen	294	153
3. Grenzabstände/Abstandsregelungen	295	155
a) Regelungssystematik	295	155
b) Begriff und Schutzzweck	295	156
c) Anwendungsbereich	296	157
d) Planungsrechtliche Vorschriften	297	158
e) Bemessung der Abstandsfläche	297	159
f) Zulässige bauliche Anlagen in der Abstandsfläche	298	162
g) Lage der Abstandsflächen	299	163
h) Ausnahmen	299	164
4. Stellplätze und Garagen	299	165
a) Stellplatzpflicht	299	165
b) Ablösung der Stellplatzverpflichtung	300	167
5. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	301	168
a) Erschlossensein	301	168
b) Generalklausel	301	169
6. Die Baulast	301	170
IV. Präventive Kontrolle	302	171
1. Verfahrensvorschriften außerhalb der LBauO	302	171
2. Präventive Kontrolle baulicher Anlagen	302	172
3. Ausschluß des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens aufgrund eines anderen Fachgesetzes	302	173
4. Volles Genehmigungsverfahren	303	174
a) Baugenehmigungsbedürftige Vorhaben	303	174
b) Materielle Voraussetzungen der Baugenehmigung	304	178
c) Ausnahmen und Befreiungen	305	181
d) Auflagen, Bedingungen und Befristung	305	182
e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	306	183
f) Wirksamkeitsdauer der Baugenehmigung	306	185
5. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	307	186
6. Genehmigungsfreie Wohngebäude (Freistellungs-/Anzeigeverfahren	307	187
a) Prinzipien	307	187
b) Betroffene Vorhaben	307	188
c) Prüfungsbefugnis der Baubehörde	308	190
d) Baubeginn	308	191
7. Genehmigungsfreie sonstige Vorhaben	308	192
8. Besondere Genehmigungen	309	193
a) Der Vorbescheid und die Bebauungsgenehmigung	309	193
b) Die Teilbaugenehmigung	309	194
V. Repressive Maßnahmen	309	195
1. Allgemeine Voraussetzung	309	195

	Seite	Rn.
a) Tatbestandliche Voraussetzungen	309	195
b) Ermessen	310	196
c) Adressat der Verfügung	310	197
2. Abriß-/Beseitigungsverfügung	311	198
3. Stilllegungsverfügung	312	201
4. Nutzungsuntersagung	312	202
5. Ordnungsrechtliche Generalklausel	313	203
E. Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht . .	313	204
I. Rechtsschutzkonstellationen im Baurecht	313	204
1. Grundlagen	313	204
2. Matrix der einzelnen Fallgestaltungen	314	205
a) Ein den Nachbarn belastender Bebauungsplan . . .	314	205
b) Eine den Bauherrn begünstigende Entscheidung . .	314	206
c) Klage auf Einschreiten gegen den Bauherrn	315	209
II. Nachbar als dinglich Berechtigter	316	212
III. Subjektive Rechte gegen Festsetzungen des Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren	317	213
1. Festsetzungen betr. das Grundstück des Antragstellers	317	213
2. Festsetzungen für Nachbargrundstücke	317	214
IV. Nachbarrechte gegen bauliche Anlagen	318	216
1. Vorhaben im qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	318	216
a) Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplans	318	216
b) Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	320	221
2. Vorhaben nach § 34 BauGB	321	223
3. Vorhaben nach § 35 BauGB	322	226
a) Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB	322	226
b) Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB	322	227
4. Bauordnungsrechtliche Anforderungen	323	228
a) Abstandsfläche	323	228
b) Stellplätze	324	230
c) Einsichtnahme auf Nachbarwohnung und -grundstück	325	232
d) Weitere Fälle	325	233
e) Ausnahmen und Befreiungen	327	234
 Kapitel 4: Immissionsschutz und einschlägiges Nachbarrecht aus der Sicht der Rechtsprechung		
(Klaus Hoppe)	329	
A. Öffentliches und privates Nachbarrecht	332	1
I. Grundlegende Strukturen	332	3
II. Surrogate des bürgerlichrechtlichen Immissionsabwehranspruchs	336	10
1. Einschlägige Regelungen	336	11

	Seite	Rn.
2. Ansprüche nach § 14 BImSchG	337	12
a) Tatbestand	337	13
b) Rechtsfolgen.....	338	14
aa) Anspruch auf Schutzvorkehrungen	338	15
bb) Anspruch auf Schadensersatz	339	16
3. Bürgerlichrechtlicher Aufopferungsanspruch.....	339	17
B. Begriffe des Nachbar- und Immissionsschutzrechts..	340	18
I. Immission – Emission	340	18
1. Luftverunreinigungen	341	21
2. Geräusche	341	22
3. Erschütterungen.....	342	23
4. Strahlen	342	24
5. Ähnliche Einwirkungen.....	342	25
II. Unwesentliche Beeinträchtigungen		
der Grundstücksnutzung.....	343	26
III. Ortsübliche Benutzung der benachbarten Grundstücke	344	28
IV. Nachbarschaft.....	346	31
1. Der räumliche Bereich der Nachbarschaft.....	346	32
2. Der persönliche Bereich der Nachbarschaft	347	33
a) Grundstücksbezogene Nachbarschaft	347	34
b) Immissionsbezogene Nachbarschaft	348	35
V. Anlagen.....	348	36
VI. Schädliche Umwelteinwirkungen.....	352	44
1. Auswirkung der Immissionen.....	353	45
2. Eignung zur Beeinträchtigung	353	46
3. Kausalität	354	47
4. Erheblichkeit	356	51
a) Maßstab der Erheblichkeit	356	52
b) Werturteile über Nutzungsinteressen	358	56
c) Normativ bestimmte Grenz- und Richtwerte ...	359	58
d) Grenz- und Richtwerte in Verwaltungs-		
vorschriften	360	61
e) Halbamtliche und private Regelwerke	363	65
f) Erheblichkeit und Gebietscharakter	365	68
g) Auswirkung bestehender Immissions-		
vorbelastung.....	368	74
h) Plangegebene Vorbelastung	371	77
C. Immissionsschutz bei genehmigungsbedürftigen		
Anlagen	373	79
I. Erteilung der Genehmigung	373	79
1. Gegenstand der Genehmigung	373	80
2. Voraussetzungen der Genehmigung	375	84
a) Die konkrete Immissionsprognose	375	85
b) Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	377	90

	Seite	Rn.
c) Sonstige Voraussetzungen	380	95
3. Besondere Arten der Genehmigung	380	96
a) Zulassung vorzeitigen Beginns	380	96
b) Teilgenehmigung.....	380	97
c) Vorbescheid.....	382	99
d) Änderungsgenehmigung.....	382	100
4. Das Genehmigungsverfahren	383	102
a) Das förmliche Verfahren	383	103
b) Das vereinfachte Verfahren	384	104
c) Besonderheiten bei Vorbescheid und Teilgenehmigung.....	385	105
d) Nebenbestimmungen	385	106
5. Erlöschen der Genehmigung	386	107
II. Befugnisse der Behörde.....	386	108
1. Überwachung.....	386	108
2. Vollziehung von Auflagen	388	111
3. Nachträgliche Anordnungen	388	112
4. Untersagung des Betriebs von Anlagen.....	391	119
a) Ungenehmigter Betrieb	391	119
b) Pflichtverstoß bei genehmigter Anlage.....	392	123
c) Untersagung wegen Unzuverlässigkeit des Betreibers	393	125
5. Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel	394	126
6. Widerruf und Rücknahme der Genehmigung	394	127
III. Rechtsschutz	396	131
1. Rechtsschutz des Betreibers	396	131
2. Rechtsschutz der Nachbarn	397	132
a) Das Gebot der Rücksichtnahme	397	133
b) § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG	397	134
c) § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG	398	135
d) § 5 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG	398	136
e) § 5 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG	398	137
f) § 10 BImSchG	399	138
g) § 17 BImSchG	400	139
h) § 20 BImSchG	400	140
i) § 21 BImSchG	401	141
D. Immissionsschutz bei nicht genehmigungs- bedürftigen Anlagen	401	142
I. Immissionsschutz durch Baugenehmigung.....	402	143
II. Begriffe	403	146
1. Anlage.....	403	146
2. Schädliche Umwelteinwirkungen	404	147
3. Stand der Technik	404	148

	Seite	Rn.
III. Pflichten des Betreibers	405	149
1. Vorsorgegebot	405	150
2. Schutzgebot	405	151
3. Konkretisierung von Pflichten nach § 22 BImSchG.	407	156
a) Rechtsverordnungen	407	156
b) Verwaltungsvorschriften	410	163
IV. Befugnisse der Behörde	411	164
1. Überwachung	411	164
2. Betriebsregelungen im Einzelfall	411	165
3. Untersagung des Betriebs der Anlage	413	169
4. Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel	414	171
5. Personenbezogene Eingriffsermächtigungen.	414	172
V. Rechtsschutz	415	173
E. Immissionsschutz und Planfeststellung	416	176
I. Das Verfahren	416	176
II. Das Abwägungsgebot	421	186
1. Die gesetzliche Ermächtigung zur Planung	421	186
2. Die Planrechtfertigung	421	187
3. Die Abwägung	424	191
III. Schutzvorkehrungen und Entschädigung	429	201
1. Schutzvorkehrungen	429	201
2. Entschädigungsansprüche	430	204
3. Unvorhergesehene Beeinträchtigungen	431	205
IV. Die Begründung der Behörde	431	206
V. Immissionsschutz an öffentlichen Verkehrswegen.	431	207
1. Begriffe	433	208
2. Schutz vor Luftverunreinigungen und anderen Immissionen	434	211
3. Schutz vor Verkehrslärm gemäß §§ 41 ff. BImSchG.	435	212
a) Voraussetzungen – Bau und wesentliche Änderung	436	213
b) Ausgestaltung des Lärmschutzes	438	218
c) Ausschluß des Anspruchs auf aktiven Lärmschutz	442	226
d) Ansprüche bei passivem Schallschutz	444	228
e) Berechtigte und Verpflichtete	448	235
4. Lärmsanierung	448	237
VI. Rechtsschutz	449	238
F. Immissionsabwehr- und Entschädigungsansprüche .	453	246
I. Privatrechtliche Ansprüche	453	247
II. Der öffentlich-rechtliche Immissionsabwehranspruch .	455	250
III. Anspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs	458	257
IV. Anspruch wegen enteignenden Eingriffs	462	267

	Seite	Rn.
V. Anspruch auf Übernahme des Grundstücks.	471	283
VI. Ansprüche aus Verwaltungsakten	471	284
Kapitel 5: Maklerrecht (Hans Christian Ibold)	473	
A. Vorbemerkungen	474	1
B. Gesetzliche Grundlagen und Eingrenzung der Rechtsgebiete	475	3
I. Arbeitsvermittlung	475	4
II. Ehevermittlung	476	5
III. Handelsmakler	476	6
IV. Kreditvermittlung	477	7
V. Wohnungsvermittlung	477	8
VI. Gewerbeerlaubnis	479	11
VII. Versicherungsmakler	479	12
VIII. Baubetreuung	480	14
IX. Vermittlung von Kapitalanlagemöglichkeiten	480	15
C. Zustandekommen eines Maklervertrages.	480	16
I. Formfreiheit	480	16
II. Abschlußmechanismus, Beweislast	482	18
1. Allgemeines	482	18
2. Parteivereinbarung im Einzelfall	482	19
3. Initiative geht vom Kunden aus	483	22
4. Initiative geht vom Makler aus	484	23
5. Konkludente Annahme	485	26
6. Annahme vor der Maklerleistung	486	28
7. Nachträgliches Provisionsversprechen	486	29
8. Selbständiges Provisionsversprechen	487	31
9. Schweigen auf ein kaufmännisches Bestätigungs- schreiben	488	33
10. Aufnahme einer Provisionsklausel in den notariellen Vertrag	488	34
11. Bedeutung der Maklerklausel für das Vorkaufsrecht.	490	38
12. Zugang des Angebotes und der Annahme	491	39
D. Stillschweigende Vereinbarung eines Maklerlohnes. . .	491	40
E. Wirksamkeit des Maklervertrages	491	40
I. § 125 BGB Nichtigkeit wegen Formmangels	492	41
II. Nichtigkeit nach § 134 BGB (verbotene Rechtsgeschäfte)	493	44
III. Unwirksamkeit von Maklerverträgen, bei denen ein Vertragsteil an eine Standesordnung gebunden ist.	493	45
IV. Unwirksamkeit nach § 138 BGB (Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit)	495	48
1. Schmiergelder	495	48
2. Nichtigkeit von Übererlösprovisionsvereinbarungen	495	49

	Seite	Rn.
3. Sonstige Nichtigkeitsgründe nach § 138 BGB.	496	52
F. Beendigung des Maklervertrages	497	53
I. Allgemeines.	497	53
II. Kein Rücktrittsrecht über § 13 a UWG	498	54
III. Anfechtung wegen Irrtums, arglistiger Täuschung oder Drohung.	498	55
IV. Tod des Maklers oder des Kunden.	498	56
V. Konkurs des Maklers oder des Auftraggebers.	499	57
G. Provisionsanspruch ohne Vertrag (§ 354 HGB)	499	58
H. Weitere Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	500	59
I. Allgemeines.	500	59
II. Nachweis.	501	60
1. Definition	501	60
2. Zwischengeschäfte	501	61
3. Benannter Vertragspartner braucht nicht Eigentümer zu sein	501	62
4. Identität zwischen nachgewiesener und ausgenutzter Gelegenheit.	502	62
5. Namhaftmachung des Vertragspartners grundsätzlich erforderlich	502	63
6. Einzelfälle	503	66
7. Einverständnis des Rechtsinhabers nicht erforderlich	504	67
III. Vermitteln.	505	68
IV. Hauptvertrag	506	70
1. Abschluß des Hauptvertrages löst Provisions- anspruch aus	506	70
2. Es ist zwischen Entstehen und Fälligkeit des Anspruchs zu unterscheiden.	506	72
3. § 162 Abs. 1 BGB ersetzt nicht die Durchführung des Vertrages, wenn das Entstehen der Provisions- forderung von der Durchführung des Vertrages abhängt	507	73
4. Kunde muß Kenntnis von Maklertätigkeit haben.	507	74
5. Identität zwischen zu vermakelndem und abgeschlossenem Hauptvertrag.	508	75
6. Nachträgliche Abänderung des Maklervertrages	508	76
7. Wirtschaftliche Identität	508	77
8. Wirtschaftliche Identität bei Erwerb durch einen Dritten	510	81
9. Erwerb in der Zwangsversteigerung.	511	83
V. Auswirkungen von Mängeln des Hauptvertrages auf den Provisionsanspruch	512	84
1. Anfängliche oder rückwirkende Nichtigkeit.	512	84

	Seite	Rn.
2. Berufen auf Nichtigkeit.	512	85
3. Aufschiebende und auflösende Bedingung.	512	86
4. Nachträgliche Unmöglichkeit, Kündigung, Rücktritt.	513	87
5. Vertragliches Rücktrittsrecht wegen anfänglicher Unvollkommenheit des Vertrages.	514	88
6. Ausübung des Vorkaufsrechts.	515	90
7. Schicksal des im Wege des Vertrages zugunsten Dritter zugedachten Provisionsanspruchs im Falle des Aufhebens des Hauptvertrages.	516	92
VI. Kausalität.	516	93
1. Bloße Ursächlichkeit genügt nicht.	516	93
2. Vorkenntnis, Beweislast und vermutete Kausalität. . .	516	94
3. Folgen des fehlenden Hinweises auf Vorkenntnis. . .	517	95
4. Wesentliche Maklerleistung.	517	96
5. Maklerleistung muß nicht die alleinige oder hauptsächliche Ursache gewesen sein.	518	99
6. Grundsätze über den hypothetischen Kausal- zusammenhang finden keine Anwendung.	519	100
7. Unterbrechung des Kausalzusammenhangs.	519	101
I. Eigengeschäfte, wirtschaftliche Beteiligung des Maklers am Hauptvertrag.	520	102
I. Allgemeines.	520	102
II. „Echte Verflechtung“.	520	103
III. „Unechte Verflechtung“.	521	104
IV. Einzelfälle.	521	105
V. Selbständiges Provisionsversprechen.	522	108
J. Provisionshöhe.	523	109
K. Provision für Folgeverträge.	524	112
L. Verjährung.	525	113
M. Auskunftspflicht.	525	114
N. Schadensersatz bei Pflichtverletzungen.	526	116
I. Anspruchsgrundlagen.	526	116
II. Schadensersatzverpflichtung des Kunden.	526	117
III. Schadensersatzverpflichtung des Maklers.	528	119
1. Pflichten des Maklers.	528	119
2. Umfang der Schadensersatzverpflichtung.	529	122
O. Verwirkung.	529	124
I. Doppeltätigkeit.	530	125
II. Ausweitung des Verwirkungstatbestandes.	530	126
III. Einzelfälle.	531	127

	Seite	Rn.
IV. Keine Verwirkung nach Provisionszahlung	532	129
P. Alleinauftrag	533	130
I. Einfacher Alleinauftrag	533	130
II. Erweiterter Alleinauftrag	533	131
Q. Maklerrecht und das Gesetz zur Regelung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG)	534	133
I. Allgemeines	534	133
II. Individualvereinbarung	535	134
III. Verstoß gegen das Leitbild des Maklervertrages	536	136
R. Reservierungsvereinbarungen	537	139
S. Gemeinschaftsgeschäfte	538	141
 Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Georg Wochner)		
I. Form von Grundstückskaufverträgen	542	1
1. Normzweck des § 313 BGB	542	2
2. Umfang der Beurkundungspflicht	543	4
a) Verpflichtungsgeschäft	543	5
b) Vorvertrag, Option, Vorkaufsrecht	545	9
c) Genehmigung, Vollmacht	546	11
3. Auflassung	547	12
4. Folgen des Formverstößes, Heilung	548	15
5. Änderung von Grundstückskaufverträgen	549	17
6. Aufhebung von Grundstückskaufverträgen	550	20
7. Beweiskraft öffentlicher Urkunden	551	21
II. Beurkundungsrecht	551	22
1. Zweck des Beurkundungsverfahrens	552	23
2. Amtspflichten des Notars	552	25
a) Allgemeine Amtspflichten	552	25
b) Besondere Amtspflichten	553	27
aa) Willensforschung und Sachverhalts- ermittlung	554	28
bb) Prüfung der Wirksamkeit der beurkundeten Erklärungen	554	29
cc) Formulierungspflicht	554	30
dd) Belehrungspflicht	554	31
ee) Schutzpflicht	555	33
3. Beurkundungszuständigkeit	556	34
4. Mitwirkungsverbote	556	35
5. Das Beurkundungsverfahren	558	40
a) Bezeichnung von Notar, Tag und Ort der Verhandlung	559	41

	Seite	Rn.
b) Feststellung der Beteiligten	559	42
c) Prüfung der Geschäftsfähigkeit	559	43
d) Prüfung der Vertretungsmacht	560	44
e) Prüfung der Verfügungsbefugnis.	560	45
f) Verlesung, Genehmigung, Unterzeichnung.	560	46
g) Verweisung und Bezugnahme	561	47
h) Eingeschränkte Verlesungspflicht	562	50
i) Änderungen der Niederschrift.	563	51
j) Urschrift und Ausfertigungen	563	53
6. Besondere Gestaltungen des Beurkundungs- verfahrens	564	54
a) Beurkundung durch Bevollmächtigte	564	55
b) Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern	566	59
c) Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	567	60
d) Auslagerung wesentlicher Vertragsbestandteile in Bezugsurkunden	567	61
e) Sammelbeurkundungen	568	62
 Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren (Paul Rombach)	 569	
A. Das Grundbuch	570	1
I. Das Grundbuchsystem	570	1
1. Bedeutung und Rechtsquellen	570	1
2. Einrichtung und Aufbau des Grundbuchs	571	3
3. Zuständigkeit	573	7
4. Grundbucheinsicht, Abschriften und Auskunftserteilung	575	11
II. Das Grundstück und seine Buchung	576	15
1. Grundstück, Flurstück und Zuflurstück.	576	15
2. Vereinigung und Teilung von Grundstücken	578	19
a) Vereinigung	578	19
b) Bestandteilszuschreibung	580	24
c) Realteilung	581	27
III. Materielle Rechtswirkungen von Grundbuch- eintragungen	583	31
1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Grund- eigentum und Grundstücksrechte	583	31
2. Vermutung der Richtigkeit von Grundbuch- eintragungen	584	32
3. Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs, der Ersitzung und des Verlustes zu Unrecht gelöschter Rechte	585	34
a) Gutgläubiger Erwerb	585	34

	Seite	Rn.
b) Buchersitzung und Verlust zu Unrecht gelöschter Rechte	586	38
4. Rangverhältnis von Grundstücksrechten	587	39
a) Gesetzliches und gewillkürtes Rangverhältnis	587	39
b) Rangänderung	588	41
c) Rangvorbehalt	589	43
B. Das Grundbuchverfahren	590	45
I. Eintragungsverfahren	590	45
1. Verfahrenseinleitung durch Antrag oder Behördenersuchen	590	45
a) Antragsberechtigung	590	46
b) Inhalt und Form	592	49
c) Rücknahme des Eintragungsantrags	592	51
d) Behördenersuchen anstelle eines Antrags	593	52
2. Erledigung mehrerer Anträge	594	53
3. Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen	594	54
4. Eintragung, Zwischenverfügung oder Zurückweisung	595	57
a) Eintragung	596	58
b) Zwischenverfügung und Zurückweisung	597	61
II. Eintragungsvoraussetzungen	598	63
1. Eintragungsgrundlage: Bewilligung oder Unrichtigkeitsnachweis	598	63
a) Bewilligung	598	65
b) Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs	600	68
c) Sonderfall: Löschung zeitlich beschränkter Rechte	601	70
2. Nachweis der materiell-rechtlichen Einigung	602	72
3. Voreintragung des Betroffenen	603	74
4. Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen	605	77
a) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts	605	78
b) Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht	606	79
c) Genehmigung des Vormundschaftsgerichts	606	80
d) Genehmigung nach GrdstVG bei land- und forst- wirtschaftlichen Grundstücken	607	81
e) Grundstücksverkehrsgenehmigung im Beitrittsgebiet	608	83
5. Weitere Eintragungsvoraussetzungen	609	85
a) Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Löschung eines Grundpfandrechts	609	85
b) Vorlage der Grundpfandrechtsbriefe	610	87
III. Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen	611	89
1. Grundsatz der Beweismittelbeschränkung	611	89

	Seite	Rn.
2. Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde.	612	91
3. Nachweise aus Registern.	613	93
4. Nachweis der Rechtsnachfolge.	614	96
C. Besondere Grundbuchverfahren	615	98
I. Grundbuchberichtigungszwang und Berichtigung von Amts wegen	615	99
II. Amtswiderspruch und Amtslöschung.	616	101
III. Löschung gegenstandsloser Eintragungen.	617	102
Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken (Andreas Jurgeleit)	619	
A. Einleitung	621	1
B. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten und nicht in der Verfügungsmacht Beschränkten	621	2
I. Form der Auflassung.	622	4
1. Zuständige Stellen	623	6
2. Gleichzeitige Anwesenheit	623	7
3. Art der Erklärung	624	9
4. Die Modifizierung der Form durch Prozeßrecht.	625	11
a) Erzwingung der Auflassung.	625	12
b) Vergleich	628	16
c) Insolvenzplan	630	19
II. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit	630	20
1. Bedingungen.	631	21
2. Befristungen	632	23
3. Prozeßvergleich unter Widerrufsvorbehalt.	632	24
III. Einigung	634	27
1. Inhalt der Einigung	635	28
2. Auswirkungen nichtiger Kausalgeschäfte	637	31
3. Nichtigkeit der Auflassung nach § 138 Abs. 1 BGB	637	33
a) Gläubigerbenachteiligung	638	34
b) Vereitelung des Zugriffs durch den Sozialhilfeträger	639	35
4. Vertretungsausschlüsse und Einschränkungen.	641	38
a) §§ 1795 Abs. 1 Nr.1; 1795 Abs. 2, 181 BGB.	641	39
b) Vormundschaftsgerichtliche Genehmigungen.	647	50
5. Die Bindung an die Einigung	648	53
C. Erwerb vom Nichtberechtigten.	649	56
I. § 185 BGB	650	57
II. § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB.	651	58
1. Erwerb durch Rechtsgeschäft.	651	59
a) Vorweggenommene Erbfolge	651	60

	Seite	Rn.
b) Erwerb kraft Gesamtrechtsnachfolge	652	62
2. Erwerb durch Verkehrsgeschäft	653	63
3. Der Inhalt des Grundbuches	655	69
4. Keine Eintragung eines Widerspruches	656	70
5. Keine Kenntnis	658	75
a) Rechtsirrtum	658	76
b) Wissenszurechnung	660	79
c) Zeitpunkt der Kenntnis	661	82
d) Darlegungs- und Beweislast	663	85
D. Erwerb vom in der Verfügungsmacht beschränkten Veräußerer	663	86
I. § 878 BGB	664	88
II. § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB	665	91
III. § 1365 BGB	666	93
IV. Verfügungsbeschränkung und Nichtberechtigung	667	95
1. § 878 BGB und § 185 Abs. 1 BGB	667	96
2. § 878 BGB und § 185 Abs. 2 Satz 1 BGB	668	97
3. § 878 BGB und Bucheigentum	668	98
4. § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB	669	99
E. Originärer Eigentumserwerb	669	100
I. § 900 Abs. 1 BGB	669	101
II. § 927 Abs. 2 BGB	670	102
III. § 928 Abs. 2 Satz 2 BGB	671	103
Kapitel 9: Wohnungseigentum (Ludwig Röll)	673	
I. Strukturprobleme	674	1
1. Dingliche Ausgestaltung des Wohnungseigentums	674	1
a) Abweichung von Akzessionsprinzip	674	1
b) Sondereigentum	674	2
c) Gemeinschaftseigentum	675	3
d) Entstehung des Sondereigentums	675	4
e) Wohnungseigentum und Teileigentum	676	5
aa) Wohnungseigentum	676	5
bb) Teileigentum	676	6
f) Grundstück, Erbbaurecht	676	7
g) Bruchteilseigentum	676	8
h) Verwaltungsvermögen und Forderungen der Gemeinschaft	677	9
aa) Grundsätzliches	677	9
bb) Zubehör	677	10
cc) Bankkonten	677	11
dd) Instandhaltungsrückstellung	678	12
ee) Zwangshypothek	678	13

	Seite	Rn.
ff) Forderungen der Gemeinschaft	679	14
i) Grundbuchvorschriften	679	15
2. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer	679	16
a) Sachenrecht und Schuldrecht	679	16
b) Die Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses	680	17
aa) Die Gemeinschaftsordnung (Regelung durch Vereinbarung oder durch den Alleineigentümer	680	17
bb) Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung	680	18
cc) Entscheidungen des Richters	680	19
c) Gegenstände des Gemeinschaftsverhältnisses	680	20
aa) Nutzung des Sondereigentums	680	20
bb) Benutzung des Gemeinschaftseigentums	682	21
cc) Veräußerungsbeschränkungen	682	22
dd) Verwaltung der Eigentumswohnlage	683	23
3. Das Unauflöslichkeitsgebot	683	24
II. Die Verwaltung der Eigentumswohnanlage	683	25
1. Organe der Verwaltung	683	25
a) Grundsatz	683	25
b) Wohnungseigentümerversammlung	683	26
c) Verwalter	684	27
aa) Aufgaben, Rechte und Pflichten	684	27
bb) Bestellung des Verwalters	684	28
cc) Person des Verwalters	685	29
dd) Annahme und Verwaltervertrag	685	30
ee) Abberufung des Verwalters	685	31
d) Aufgabe des Verwaltungsbeirats	685	32
e) Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers	686	33
2. Lastenverteilung	686	34
a) Gesetzliche Normalregelung	686	34
b) Heizungs- und Warmwasserkosten	687	35
c) Kaltwasserkosten	687	36
d) Gesamtschuldnerische Haftung	687	37
e) Erwerberhaftung	687	38
aa) Keine generelle Haftung	687	38
bb) Stichtag	688	39
cc) Fälligkeit	688	40
dd) Leerstehende Wohnungen	689	41
ee) Mehrhausanlagen	689	42
3. Aufbringung der Mittel	689	43
a) Wirtschaftsplan	689	43
b) Sonderumlagen	690	44
c) Jahresabrechnung	690	45

	Seite	Rn.
aa) Grundsätzliches	690	45
bb) Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung, Status	691	46
cc) Erstellung der Gesamtabrechnung	691	47
dd) Einzelabrechnung	692	48
ee) Vermögenswerte der Gemeinschaft, Status ..	692	49
d) Instandhaltungsrückstellung	692	50
e) Rechnungslegung	693	51
III. Formales zur Wohnungseigentümersammlung	693	52
1. Vorbereitende Maßnahmen	693	52
a) Einberufung	693	52
b) Ankündigung der Tagungsordnungspunkte	694	53
c) Vollversammlung	694	54
2. Beschlußfähigkeit	695	55
3. Stimmrecht und Mehrheitsberechnung	695	56
a) Mehrheitsberechnung	695	56
b) Stimmenthaltungen	695	57
c) Stimmgleichheit	696	58
d) Stimmrechtsausschluß	696	59
e) Stimmrechtshäufung	696	60
4. Stimmrechtsvollmachten und gesetzliche Vertretung	697	61
a) Vollmachten	697	61
b) Vollmachtsbeschränkungen	697	62
c) Minderjährige	697	63
5. Ablauf der Versammlung	698	64
a) Nichtöffentlichkeit der Versammlung	698	64
b) Vorsitz	698	65
c) Form der Abstimmung	698	66
d) Schließung	698	67
e) Niederschrift über die Versammlung (Protokoll)	698	68
IV. Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung	699	69
1. Abgrenzung zwischen einstimmigen Beschlüssen und Vereinbarungen	699	69
2. Zuständigkeit	700	70
3. Ungültige und fehlerhafte Beschlüsse	700	71
a) Nichtige Beschlüsse	700	71
b) Anfechtbare Beschlüsse	700	72
aa) Die Anfechtung und ihre Wirkung	700	72
bb) Verstoß gegen formale Vorschriften als Anfechtungsgrund	700	73
cc) Unrichtige Feststellung des Stimm- ergebnisses	701	74
dd) Verstoß gegen materiellrechtliche Vorschriften	701	75

	Seite	Rn.
ee) Keine Anfechtung von Geschäftsordnungs-		
beschlüssen	701	76
ff) Antragsberechtigung	701	77
gg) Anfechtungsfrist	701	78
hh) Negativbeschlüsse	702	79
c) Pseudovereinbarungen	702	80
aa) Begriff und Anwendungsbereich	702	80
bb) Grenzen der Pseudovereinbarung	703	81
cc) Aufhebung von Pseudovereinbarungen.	703	82
dd) Nichtbeschlüsse	703	83
V. Schriftliche Beschlüsse	704	84
1. Verfahren	704	84
2. Abgrenzung zur Vereinbarung.	704	85
VI. Bauliche Maßnahmen	704	86
1. Grundsätzliche Regelung	704	86
2. Antennenanlagen und Kabelanschluß	705	87
a) Gemeinschaftliche Antennen und Kabelanschluß.	705	87
b) Parabolspiegel einzelner Eigentümer	705	88
c) Amateurfunk- und CB-Funkantennen, berufliche		
Antennen	706	89
3. Mauer- und Deckendurchbrüche.	706	90
4. Dachausbau	707	91
5. Verglasung	707	92
6. Änderung der Dachkonstruktion.	707	93
7. Heizung	707	94
8. Fenster	708	95
9. Fassade	708	96
VII. Entziehung des Wohnungseigentums	708	97
1. Grundsätzliches	708	97
2. Entziehungsgründe	708	98
3. Verfahren	709	99
VIII. Grundsätzliches zur Aufteilung zu Wohnungseigentum	709	100
1. Inhalt.	709	100
2. Aufteilung durch den Alleineigentümer		
(Vorratsteilung)	709	101
3. Vertragliche Aufteilung.	710	102
4. Grundstück	710	103
5. Gebäude	710	104
6. Keine Bedingung oder Zeitbestimmung	711	105
IX. Inhalt der dinglichen Aufteilung	711	106
1. Inhalt.	711	106
2. Mehrere Wohnungen mit einem Miteigentumsanteil.	711	107
3. Zwingendes Gemeinschaftseigentum.	711	108
a) Grundsätzliches.	711	108

	Seite	Rn.
b) Räume mit Versorgungseinrichtungen, Zugangsräume	711	109
c) Räume von geringer wirtschaftlicher Bedeutung, Sondernutzungsrechte	712	110
4. Abgeschlossenheit	712	111
a) Grundsätzliches	712	111
b) Erfordernisse	713	112
aa) Gesetzliche Regelung	713	112
bb) Abschlußerfordernis	713	113
cc) Ausstattungserfordernis	713	114
dd) Zugangserfordernis	714	115
ee) Garagen und Garagenstellplätze	714	116
5. Mehrhausanlagen, Doppelhäuser und Reihenhäuser	714	117
6. Bauen in mehreren Bauabschnitten	715	118
7. Über- und Unterbau	715	119
8. Gläubigerzustimmung	716	120
9. Genehmigungserfordernis nach dem BauGB	716	121
X. Gemeinschaftsordnung	717	122
1. Begriff	717	122
2. Notwendigkeit	717	123
3. Errichtung der Gemeinschaftsordnung	717	124
a) Vertrag aller Wohnungseigentümer	717	124
b) Errichtung durch den Alleineigentümer	717	125
c) Errichtung durch Beschluß	717	126
d) Errichtung durch Gerichtsentscheidung	718	127
4. Gegenstände der Gemeinschaftsordnung	718	128
5. Sondernutzungsrechte	718	129
a) Begriff	718	129
b) Gegenstand	718	130
c) Begründung	719	131
aa) Vertrag aller Eigentümer	719	131
bb) Begründung durch Alleineigentümer	719	132
cc) Begründung durch das Gericht	719	133
dd) Nachträgliche Begründung von Sonder- nutzungsrechten	719	134
ee) Beschluß der Wohnungseigentümer- versammlung	720	135
ff) Abtretung von Sondernutzungsrechten	720	136
gg) Aufhebung von Sondernutzungsrechten	720	137
6. Änderungsvorbehalte	720	138
7. Sonderfälle	721	139
a) Doppelhäuser	721	139
b) Mehrhausanlagen	721	140
8. Vorweggenommene Beschlüsse	721	141
XI. Änderung der Teilungserklärung	722	142

	Seite	Rn.
1. Änderung der dinglichen Aufteilung	722	142
a) Neues Sondereigentum	722	142
b) Abveräußerung von Sondereigentum und Miteigentumsanteilen	722	143
c) Unterteilung von Eigentumswohnungen	723	144
aa) Grundsätzliches	723	144
bb) Eingangsfurproblem	723	145
cc) Nebenraumproblem	723	146
dd) Zusammenlegung mehrerer Eigentums- wohnungen	724	147
2. Änderung der Gemeinschaftsordnung	724	148
a) Form	724	148
b) Gläubigerzustimmung	724	149
aa) Allgemeines	724	149
bb) Grundpfandrechte	725	150
cc) Reallasten	725	151
dd) Dienstbarkeit	725	152
ee) Auflassungsvormerkungen	725	153
ff) Vorkaufsrechte	725	154
XII. Gutgläubiger Erwerb	726	155
XIII. FGG-Verfahren	726	156
Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Bodo Grundmann)	727	
A. Begriff	728	1
B. Entstehungsgeschichte	728	2
C. Wesen des Erbbaurechts	729	3
D. Entstehen des Erbbaurechts	730	4
I. Das Kausalgeschäft	731	5
II. Das Erfüllungsgeschäft	732	7
1. Die Einigung	733	8
2. Die Eintragung	734	9
a) Das Grundstück	736	10
b) Belastung mehrerer Grundstücke	736	11
aa) Die ursprüngliche Belastung mehrerer Grundstücke mit einem Erbbaurecht	736	12
bb) Die nachträgliche Teilung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	737	13
cc) Die nachträgliche Erstreckung des Erb- baurechts an einem Grundstück auf weitere selbständige Grundstücke	737	14
dd) Die Vereinigung mehrerer selbständiger Erbbaurechte	738	15

	Seite	Rn.
E. Der Inhalt des Erbbaurechts	739	16
I. Allgemeines.	739	16
II. Gesetzlicher Mindestinhalt	739	17
1. Das Bauwerk.	740	18
2. Konkretisierung des Bauwerks	740	19
3. Ausschluß der Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil des Gebäudes	741	20
4. Die Erstreckung des Erbbaurechts nach § 1 Abs. 2 ErbbVO	742	21
5. Das Untererbbaurecht	744	23
6. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	744	24
a) Veräußerlichkeit	744	25
b) Vererblichkeit	745	26
7. Bedingungen des Erbbaurechts.	746	27
8. Die Verpflichtung, das Erbbaurecht aufzugeben	747	28
9. Die Dauer des Erbbaurechts	747	29
III. Der vertragsmäßige fakultative Inhalt des Erbbaurechts	748	30
1. Allgemeines.	748	30
2. Einzelheiten	749	31
a) Vereinbarungen über die Errichtung, die Instand- haltung und die Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbVO	749	31
b) Vereinbarungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Fall der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbVO	750	32
c) Vereinbarungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbVO	751	33
d) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht dem Eigentümer zu übertragen, § 2 Nr. 4 ErbbVO	752	34
e) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertrags- strafen, § 2 Nr. 5 ErbbVO	754	35
f) Vereinbarungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbVO	755	36
g) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, § 2 Nr. 7 ErbbVO	756	37
h) Vereinbarungen von Verfügungsbeschränkungen, §§ 5–8, 15 ErbbVO	757	38

	Seite	Rn.
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 Satz 2 ErbbVO	761	39
j) Vereinbarungen über die Höhe der Vergütung, die der Eigentümer dem Erbbauberechtigten beim Heimfall für das Erbbaurecht zu gewähren hat, § 32 Abs. 1 Satz 2 ErbbVO	763	40
F. Rechtswirkungen des Erbbaurechts	764	41
G. Erbbauzins	766	43
H. Übertragung des Erbbaurechts	770	46
I. Das Verpflichtungsgeschäft	770	47
II. Das Erfüllungsgeschäft	771	48
III. Die Wirkungen der Übertragung des Erbbaurechts	772	49
I. Belastung des Erbbaurechts	773	50
I. Grundpfandrechte	773	51
II. Dienstbarkeiten	773	52
III. Sonstige Rechte	774	53
J. Beendigung des Erbbaurechts	774	54
I. Die Aufhebung des Erbbaurechts	774	55
II. Das Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf	775	56
III. Die Wirkungen der Beendigung des Erbbaurechts auf Miet- und Pachtverhältnisse	776	57
Kapitel 11: Nutzungsrechte (Christian Berger)	777	
A. Dienstbarkeiten	780	1
I. Allgemeines	780	1
1. Begriff und Arten der Dienstbarkeit	780	1
a) Dienstbarkeiten im weiteren Sinne	780	1
b) Dienstbarkeit im engeren Sinne	781	2
c) Formen der Dienstbarkeit	781	3
2. Abgrenzung	781	4
3. Praktische Bedeutung	782	5
4. Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	782	6
II. Begründung der Dienstbarkeit	782	7
1. Belastungsgegenstand	782	7
2. Berechtigter	783	8
a) Berechtigter der Grunddienstbarkeit	783	8
b) Berechtigter der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	784	9

	Seite	Rn.
3. Entstehung	784	10
III. Schuldrechtliche Ebene	787	11
1. Allgemeines.....	787	11
2. Pflichten des Eigentümers des dienenden Grundstücks	788	12
3. Pflichten des Berechtigten.....	788	13
IV. Inhalt der Dienstbarkeit	789	14
1. Benutzungsrecht am dienenden Grundstück, § 1018 Fall 1 BGB	789	15
a) Mögliche Benutzungsdienstbarkeiten	789	15
b) Nutzung „in einzelnen Beziehungen“	790	16
2. Verbot der Nutzung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks, § 1018 Fa. 2 BGB	791	17
a) Mögliche Verbotsdienstbarkeiten	791	17
b) Verbot „gewisser Handlungen“	791	18
c) Fallgruppen	792	19
aa) Bauverbote	792	19
bb) Gewerbeverbote	792	20
cc) Sonstige Verbote.....	792	21
3. Ausschluß nachbarrechtlicher Befugnisse, § 1018 Fall 3 BGB	793	22
a) Möglicher Inhalt	793	22
b) Fallgruppen	793	23
aa) Ausschluß von Abwehrrechten.....	793	23
bb) Ausschluß von Einwirkungsrechten.....	793	23
cc) Ausschluß von Ausgleichsansprüchen	793	23
4. Unzulässiger Inhalt der Dienstbarkeit	794	24
a) Ausschluß rechtsgeschäftlicher Handlungs- befugnisse.....	794	24
b) Vornahme von Handlungen.....	794	25
aa) Nebenpflichten.....	795	26
(1) Nebenpflichten des Eigentümers des belasteten Grundstücks.....	795	26
(2) Nebenpflichten des Berechtigten.....	795	27
bb) Hauptpflichten	796	27
cc) Begründung faktischen Handlungszwangs ..	796	28
5. Insbesondere: Sicherungsdienstbarkeit	797	29
6. Insbesondere: Sicherung von Wettbewerbs- beschränkungen durch Dienstbarkeiten	797	30
7. Insbesondere: Die Mietsicherungsdienstbarkeit	799	31
8. Insbesondere: Fremdenverkehrsdienstbarkeit.....	800	32
9. Insbesondere: Wohnungsrecht, § 1093 BGB.....	801	33
a) Bedeutung und Abgrenzung	801	33
b) Begründung	802	34
c) Berechtigter	802	35

	Seite	Rn.
d) Inhalt	803	36
e) Schuldrechtliche Abreden	804	37
f) Erlöschen	805	38
10. „Vorteil“ für Grunddienstbarkeit	805	39
a) Zweck und Bedeutung	805	39
b) Vorteilsbegriff	805	40
c) Rechtsfolgen fehlenden Vorteils	807	41
11. „Vorteil“ und „Bedürfnis“ bei beschränkter persönlicher Dienstbarkeit	807	42
12. Bestimmung des Inhalts der Dienstbarkeit	807	43
a) Auslegung	807	43
b) Inhalt der Dienstbarkeit bei sich wandelnden Verhältnissen	808	44
V. Wirkungen	809	45
1. Dingliche Ebene	809	45
2. Begleitschuldverhältnis	810	46
a) Grundlagen	810	46
b) Pflicht zur schonenden Ausübung, § 1020 Satz 1 BGB.	810	47
c) Unterhaltung einer Anlage	811	48
VI. Veränderungen der Dienstbarkeit	811	49
1. Verfügungen über die Grunddienstbarkeit	811	49
a) Übertragung und Belastung	812	50
b) Inhaltsänderung und Aufhebung	812	51
2. Verfügungen über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	812	52
a) Grundsatz der Unübertragbarkeit	812	52
aa) Bedeutung	812	52
bb) Sonstige Verfügungen	813	53
cc) Dienstbarkeitsbestellungsanspruch	813	54
dd) Vertragsgestaltung	814	55
b) Ausnahmen	814	56
aa) Übertragbarkeit bei juristischer Person und rechtsfähiger Personengesellschaft	814	56
bb) Übertragbarkeit von Leitungs- und Transportrechten, § 1092 Abs. 3 BGB.	814	57
c) Ausübungsüberlassung, § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB.	815	58
aa) Gestattung	815	59
bb) Ausübungsüberlassung	815	60
VII. Durchsetzung und Schutz der Dienstbarkeit	816	61
1. Durchsetzung	816	61
2. Schutz gegen Beeinträchtigungen	816	62
3. Schadensersatz und Nutzungsherausgabe	817	63
4. Besitzschutz	817	64

	Seite	Rn.
VIII. Erlöschen der Dienstbarkeit	818	65
IX. Altrechtliche Dienstbarkeiten	818	66
X. Anhang: Baulasten	819	67
1. Bedeutung und Kritik	819	67
2. Begründung und Rechtsfolgen	820	68
B. Nießbrauch an Grundstücken	820	69
I. Allgemeines	820	69
1. Begriff	820	69
2. Abgrenzung	821	70
3. Praktische Bedeutung	822	72
4. Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	822	73
II. Bestellung des Nießbrauchs	823	74
1. Belastungsgegenstand	823	74
a) Grundstück	823	74
b) Miteigentum; Bruchteils- und Quotennießbrauch	824	75
2. Berechtigter	825	76
3. Entstehung	826	78
a) Rechtsgeschäftliche Bestellung	826	78
b) Gutgläubiger Erwerb	827	79
c) Ausschluß einzelner Nutzungen, § 1032 Abs. 2 BGB	827	80
d) Minderjährigenrecht	827	81
aa) Bestellung eines Nießbrauchs für einen Minderjährigen	827	81
bb) Verschaffung nießbrauchbelasteten Grundeigentums	828	82
e) Genehmigungserfordernisse	829	83
f) Gesetzliche Entstehungstatbestände	829	84
III. Gegenstand des Nießbrauchs	829	85
1. Bestandteile und Surrogate	829	85
2. Zubehör und verbrauchbare Sachen	830	86
IV. Inhalt des Nießbrauchs	831	87
1. Grundsatz	831	87
a) Rechtsstellung des Nießbrauchers	831	87
b) Rechtsstellung des Eigentümers	832	88
2. Ausübung des Nießbrauchs	832	89
a) Bewahrungsgebot und Veränderungsverbot	832	89
b) Nutzziehung entgegen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung	833	90
V. Sonderformen des Nießbrauchs	834	91
1. Sicherungsnießbrauch	834	91
2. Dispositionsnießbrauch	834	92
VI. Schuldrechtliche Ebene	835	93

	Seite	Rn.
VII. Das gesetzliche Begleitschuldverhältnis	836	95
1. Allgemeines	836	95
2. Änderung durch Parteidisposition.	837	97
3. Einzelne Pflichten des Nießbrauchers.	838	98
a) Erhaltungspflichten.	838	98
aa) Dem Nießbraucher obliegende gewöhnliche Erhaltungspflichten	838	98
bb) Außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen . .	838	99
b) Anzeigepflicht	839	100
c) Versicherungspflicht	839	101
d) Lastentragung	840	103
aa) Grundsatz	840	103
bb) Öffentliche Lasten	841	104
cc) Privatrechtliche Lasten	841	105
e) Zustandsfeststellung	842	106
VIII. Verfügungen über den Nießbrauch	842	107
1. Übertragung und Belastung	842	107
a) Grundsatz der Unübertragbarkeit.	842	107
b) Ausnahme: § 1059 a BGB.	843	108
aa) Bedeutung.	843	108
bb) Einzelfragen	843	109
2. Überlassung zur Ausübung	844	111
a) Allgemeines	844	111
b) Voraussetzungen.	845	112
c) Rechtsfolgen	845	113
3. Zwangsvollstreckung in den Nießbrauch	845	114
IX. Schutz des Nießbrauchers.	846	115
1. Beeinträchtigung durch Dritte	846	116
2. Beeinträchtigung durch den Eigentümer.	848	118
3. Beeinträchtigung durch den Besteller	848	119
X. Schutz des Eigentümers	848	120
1. Rechtsverletzung	848	120
2. Rechtsgefährdung	849	121
XI. Erlöschen des Nießbrauchs	849	122
1. Erlöschensgründe	849	122
2. Rechtsfolgen des Erlöschens.	850	123
a) Rückgabepflichten	850	123
aa) Rückgabepflicht aus dem Begleitschuld- verhältnis.	850	124
bb) Sonstige Rückgabeanprüche	851	125
b) Miet- und Pachtverträge bei Nießbrauchsende . .	851	126
C. Reallast.	853	128
I. Allgemeines	853	128
1. Begriff der Reallast	853	128

	Seite	Rn.
2. Struktur und Haftung	853	129
3. Bedeutung	854	130
4. Abgrenzung	855	131
5. Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	855	132
II. Entstehung der Reallast	856	133
1. Belastungsgegenstand	856	133
2. Berechtigter	857	134
a) Subjektiv-persönliche Reallast	857	134
b) Subjektiv-dingliche Reallast	857	135
c) Reallast zugunsten des Eigentümers	857	136
d) Reallast zugunsten Dritter	857	137
3. Rechtsgeschäftliche Begründung	858	138
4. Kausalverhältnis, insbesondere bei der Sicherungs- reallast	858	139
III. Inhalt der Reallast	860	141
1. Leistungsgegenstand	860	141
2. Wiederkehrende Leistung	861	143
a) Grundsatz	861	143
b) Einmalige Leistungen „im Rahmen wieder- kehrender Leistungen“	861	144
3. Bestimmbarkeit	862	145
IV. Insbesondere: Altenteilsvertrag	863	147
1. Merkmale	863	147
2. Rechtsfolgen	864	148
V. Die aus der Reallast folgenden Rechte und ihre Verwirklichung	865	151
1. Rechtsverhältnisse der Reallast	865	151
a) Reallastberechtigung als Stammrecht	865	152
b) Der verdinglichte Anspruch auf die einzelne Leistung	866	153
c) Die persönliche Forderung auf die einzelne Leistung	867	155
aa) Bedeutung	867	155
bb) Verpflichteter	867	156
(1) Schuldner gegenüber dem Reallast- berechtigten	867	156
(2) Ausgleich im Innenverhältnis	868	157
cc) Inhalt des Anspruchs	868	158
dd) Abdingbarkeit	868	159
2. Realisierung der Reallast (Verwertung durch Zwangsvollstreckung)	869	160
a) Verwertung wegen der Einzelforderung	869	160
aa) Dingliche Haftung des Grundstücks	869	160
bb) Persönliche Haftung des Eigentümers	870	162

	Seite	Rn.
b) Verwertung der Reallastberechtigung/Ablöserecht	870	163
VI. Verfügungen	871	165
1. Verfügung über die Reallast als Stammrecht	872	166
a) Übertragung und Belastung	872	166
aa) Subjektiv-dingliche Reallast	872	167
bb) Subjektiv-persönliche Reallast	872	168
b) Zwangsvollstreckung	873	169
2. Verfügung über Einzelansprüche	873	170
a) Übertragung und Belastung	873	170
b) Zwangsvollstreckung	874	171
VII. Erlöschen der Reallast	874	172
1. Erlöschen durch Rechtsgeschäft	874	172
2. Sonstige Erlöschensgründe	874	173

Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht

(Bernd Schildt)	875	
I. Einführung	876	1
1. Miet- und Pachtvertrag	876	2
2. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen	877	3
a) Leihe	877	3
b) Mietkauf	877	3
c) Leasing	878	3
d) Dingliches Wohnungsrecht/Nießbrauch	878	3
3. Grundstücks- und Raummietvertrag	878	4
4. Gewerbe- und Wohnraummietvertrag	878	5
a) Abgrenzung	878	5
b) Mischformen	879	6
5. Gegenstand des Mietvertrages	879	7
a) Mietobjekt	879	7
b) Nebengelaß	879	7
c) Garagen/Stellplätze	880	7
d) Gemeinschaftseinrichtungen/Zubehör	880	7
II. Der Mietvertrag	880	8
1. Abschlußfreiheit – Kontrahierungszwang	880	9
a) Privatrechtlich eingeschränkte Abschlußfreiheit	881	9
b) Öffentlich-rechtliche Hindernisse	881	9
2. Vertragsanbahnung	881	10
a) Vorvertrag	881	11
b) Vormietrecht	882	13
c) Option	883	14
d) Verschulden bei Vertragsverhandlungen – culpa in contrahendo	883	15
3. Die Mietvertragsparteien	884	17
a) Natürliche Personen	885	17

	Seite	Rn.
b) Personenhandelsgesellschaften	885	18
c) Juristische Personen	885	19
d) Personenmehrheiten	885	20
e) Nicht rechtsfähiger Verein	886	20
4. Form des Mietvertrages	886	21
a) Gesetzliche Schriftform	886	22
b) Gewillkürte Schriftform	887	24
5. Abschluß und Inhalt des Mietvertrages	888	25
a) Einigung der Vertragsparteien	888	25
b) Mitwirkung Dritter beim Vertragsschluß	888	26
c) Notwendiger Vertragsinhalt	888	26
d) Anfechtung	888	27
e) Rechtsstellung des Mieters gegenüber Dritten	889	28
f) Formularmietvertrag und AGB-Gesetz	889	29
g) Auslegung und das Problem der Geschäfts- grundlage im Mietrecht	889	30
h) Wohnraummietverhältnisse im Zusammenhang mit Dienstverhältnissen	890	31
6. Vertragsänderung	890	32
a) Gewillkürte Vertragsänderung	890	33
b) Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetz	891	34
c) Wechsel der Vertragsparteien durch Veräußerung	891	35
III. Pflichten des Vermieters	892	36
1. Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	892	36
a) Überlassung des Mietgegenstandes	892	37
b) Besitz- und Bestandsschutz	893	37
c) Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand	893	38
d) Nebenpflichten	893	39
2. Störungen des Mietgebrauchs	894	40
a) Besitzstörungen	894	40
b) Gebrauchsstörungen	894	41
c) Konkurrenzschutz	894	42
3. Sach- und Rechtsmängelhaftung	895	43
a) Gleichbehandlung von Sach- und Rechtsmängeln	895	43
b) Fallgruppen der Sachmängelhaftung	896	44
c) Beweislast	897	48
d) Rechtsfolgen	897	49
e) Ausschluß der Gewährleistungsrechte	900	54
4. Leistungsstörungen des Vermieters	900	55
a) Unmöglichkeit	901	56
b) Verzug	901	58
c) Positive Vertragsverletzung	902	59
d) Vertragliche Haftungsausschlüsse	902	59

	Seite	Rn.
IV. Pflichten des Mieters	902	60
1. Zahlung der Miete	902	61
a) Höhe der Miete	903	62
b) Zahlungsweise	905	66
c) Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen (frei finanzierte Wohnungen und Sozial- wohnungen)	905	67
d) Nebenkosten	906	70
2. Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache	908	75
a) Grundlagen	909	75
b) Vertragsgemäßer Gebrauch	909	76
c) Mitgebrauch Dritter	910	78
d) Obhuts- und Sorgfaltspflichten	910	79
e) Anzeigepflicht	910	80
f) Schönheitsreparaturen	911	81
g) Duldungspflichten	912	83
3. Sicherung des Vermieters	912	85
a) Vermieterpfandrecht	913	86
b) Kautions	913	87
4. Leistungsstörungen des Mieters	914	89
a) Unmöglichkeit	914	89
b) Verzug	915	90
c) Positive Vertragsverletzung	916	93
V. Untervermietung	916	94
1. Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter ..	917	96
a) Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung ..	917	96
b) Rechtsfolgen der erlaubten Untervermietung ...	918	97
c) Unzulässige Untervermietung	918	98
2. Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Untermieter	918	99
a) Wirksamkeit des Untermietverhältnisses	918	100
b) Verhältnis von Haupt- und Untermietverhältnis ..	919	101
c) Beendigung des Untermietverhältnisses	919	102
3. Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Untermieter	920	103
a) Keine vertraglichen Beziehungen	920	103
b) Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses ...	920	104
c) Rückgabeanpruch des Vermieters	921	105
d) Gewerbliche Zwischenvermietung	921	106
VI. Beendigung von Mietverhältnissen	922	107
1. Aufhebungsvertrag	922	108
2. Kündigung	922	109
a) Grundsätze	922	110

	Seite	Rn.
b) Ordentliche Kündigung	923	111
c) Sonderkündigungsrechte	924	112
d) Sozialklausel.....	925	115
3. Beendigung durch Zeitablauf	925	117
4. Rücktritt	926	117
5. Sonstige Beendigungsgründe.....	926	118
a) Erlöschen einer juristischen Person.....	926	118
b) Kraft Verwaltungsakt	926	119
VII. Abwicklung beendeter Mietverhältnisse	927	119
1. Rückgabe der Mietsache	927	119
a) Zeitpunkt	927	120
b) Besitzeinräumung	927	121
c) Selbsthilfeverbot	928	121
d) Zurückbehaltungsrecht.....	928	122
e) Räumungsanspruch gegen Dritte.....	928	123
f) Verjährung	928	123
2. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe der Mietsache.	928	124
a) Nutzungsentschädigung	928	124
b) Schadensersatz wegen Verzug oder Schlechterfüllung	929	126
c) Weitere Ansprüche	930	127
d) Verjährung	930	128
3. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache.....	930	129
a) Wegnahmepflicht des Mieters	930	129
b) Ausnahmen	931	129
c) Verjährung	931	130
4. Rechtsfolgen nicht durchgeführter Schönheits- reparaturen	931	131
5. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	932	133
a) Notwendige Aufwendungen	932	133
b) Sonstige Aufwendungen	932	134
c) Abweichende Parteivereinbarungen	933	135
d) Verjährung	933	136
6. Wegnahmerecht des Mieters	934	137
a) Wegnahme von Einrichtungen.....	934	138
b) Abwendungsbefugnis des Vermieters	934	138
7. Sonstige Ansprüche	934	139
a) Beschädigungen und Obliegenheitsverletzungen des Mieters	934	139
b) Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter	935	140
c) Rückgabe von Sicherheiten.....	936	142
d) Rückgabe von Mietvorauszahlungen und sonstigen Mieterleistungen.....	936	143

	Seite	Rn.
e) Abstandszahlungen	937	144
VIII. Pachtvertrag	937	145
1. Vertragsinhalt	938	146
a) Vertragsgegenstand	938	146
b) Verpächterpflichten	938	146
c) Pächterpflichten	938	147
2. Verpachtung von Grundstücken mit Inventar	938	147
a) Erhaltungspflicht	939	148
b) Übernahme des Inventars zum Schätzwert	939	149
c) Weitere Besonderheiten	939	150
3. Landpachtvertrag	939	150
a) Inhalt	940	151
b) Verpächterpflichten	940	152
c) Pächterpflichten	941	153
d) Vertragsabwicklung	941	153
4. Sonderformen des Pachtvertrages	941	154
IX. Steuerliche Gesichtspunkte beim Abschluß von Miet- und Pachtverträgen	941	155
1. Umsatzsteuer	942	156
2. Einkommensteuer	942	156
3. Miete als Betriebsausgabe	942	157
4. Einzelprobleme	942	158
X. Immobilienleasing	943	159
1. Der Leasingvertrag	943	160
a) Kauf- und Bauphase	943	160
b) Nutzungsphase	944	161
2. Steuerliche Gesichtspunkte	945	163
a) Ertragssteuer	945	163
b) Vertragsmodelle	946	164
c) Weitere steuerrechtliche Besonderheiten	946	165
Kapitel 13: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung (Heiner Will)	947	
A. Grundpfandrechte als Kreditsicherungsrechte an Grundstücken	948	1
I. Grundlagen	948	1
1. Wesensmerkmale des Grundpfandrechts	948	1
2. Inhalt der Grundpfandrechte	949	3
3. Unterscheidungsmerkmale von Hypothek, Grundsuld und Rentensuld	950	5
a) Gesetzliche Systematik	950	5
b) Hypothek	950	6
c) Grundsuld	951	7

	Seite	Rn.
d) Rentenschuld	951	8
e) Gemeinsamkeiten und Unterschiede	951	9
f) Bevorzugung der Grundschuld in der Praxis	953	14
4. Realkredit	955	17
5. Begriffliche Unterscheidungen	956	19
a) Briefrechte und Buchrechte	956	20
b) Fremdgrundpfandrecht – Eigentümer- grundpfandrecht	957	23
aa) Grundsätzliches	957	23
bb) Eigentümergrundschuld kraft Bestellung („Vorratsgrundschuld“)..	958	25
cc) Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes	959	26
(1) Hypothek vor Valutierung des gesicherten Darlehens nach dessen Tilgung	959	26
(2) Briefgrundpfandrecht (Briefgrundschuld, Briefhypothek) vor Briefübergabe	959	27
(3) Weitere Fälle	959	28
c) Einzel- und Gesamtgrundpfandrechte	960	29
II. Gegenstand der dinglichen Grundpfandhaftung.	961	32
1. Grundstücke (Grundstücksrechte)	961	32
2. Das Grundstück und zugeschriebene Grundstücke.	961	33
3. Erbbaurecht	962	35
4. Miteigentumsanteile	963	38
5. Wohnungseigentum, Teileigentum	963	39
6. Gebäudeeigentum der früheren DDR	964	40
III. Haftungsverband der Grundpfandrechte	964	41
1. Haftungsumfang	964	41
2. Getrennte Erzeugnisse und sonstige Bestandteile ..	965	42
a) Nicht wesentliche Grundstücksbestandteile	965	42
b) Erzeugnisse (§ 94 Abs. 1 BGB)	965	43
c) Enthftung	965	44
3. Haftung des Zubehörs (§§ 97, 1120 BGB)	966	46
a) Zubehör	966	46
b) Enthftung	967	48
4. Miet- und Pachtzinsforderungen	968	50
5. Wiederkehrende Leistungen	969	51
6. Versicherungsforderungen	969	52
IV. Grundbuch	970	56
V. Gesicherte Rechtsstellung des Grundpfandgläubigers ..	971	57
B. Der Erwerb der Grundschuld.	971	58
I. Überblick über den Erwerbsvorgang	972	59
II. Begründung der Grundschuld durch Einigung und Eintragung	973	61

	Seite	Rn.
1. Die Einigung	973	62
2. Inhalt der Einigung	974	64
a) Genaue Bezeichnung des zu belastenden Grundstücks gemäß § 28 S. 1 GBO	974	65
b) Angabe des Gläubigers	974	66
c) Grundschuldkapital	975	67
d) Verzinslichkeit, Zinssatz und Zinsbeginn	975	69
e) Sonstige Nebenleistungen	977	74
f) Briefausschluß bei der Buchgrundschuld	978	75
3. Familienrechtliche Zustimmungserfordernisse	978	76
4. Zustimmungs- und Mitwirkungserfordernisse nach öffentlichem Recht	979	78
5. Begründung der Eigentümergrundschuld	979	79
6. Risiken im Zusammenhang mit der Bindung an die Einigung	979	80
7. Eintragung im Grundbuch	980	82
a) Grundlagen	980	82
b) Eintragungsantrag	981	84
c) Eintragungsbewilligung	982	87
d) Voreintragung des Betroffenen	982	88
aa) Grundlagen	982	88
bb) Bestellung der Grundschuld durch den Verkäufer	983	90
cc) Exkurs: Verpfändung des Übereignungsanspruchs	984	91
e) Inhalt der Eintragung	985	93
8. Rangverschaffung	986	95
a) Grundlagen	986	95
b) Rangvereinbarung	987	97
c) Rangänderung	987	98
d) Rangvorbehalt	988	99
9. Sicherung des Kreditgebers bei Valutierung vor Eintragung der Grundschuld durch Notarbestätigung/Rangbestätigung	988	100
10. Biefgrundschuld	989	101
a) Briefausschluß	989	101
b) Briefübergabe	989	102
c) Übergabesurrogate	989	103
d) Aushändigungsabrede	990	104
e) Besonderheiten bei der Bestellung von Gesamtgrundschulden	990	106
11. Nachverpfändung	991	107
III. Vereinbarungen bzw. Erklärungen in der Grundschuldbestellung	991	109
1. Überblick	991	109

	Seite	Rn.
2. Form	992	110
3. Bestellungserklärung	992	111
4. Kündigungsvereinbarung/Fälligkeit.....	992	112
5. Die dingliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.....	993	113
6. Teilvollstreckbare Grundschuld.....	993	114
7. Persönliche Haftungsunterwerfung (abstraktes Schuldversprechen)	994	117
8. Rangverschaffung.....	996	120
9. Ausgewählte weitere Vereinbarungen	996	121
a) Vereinbarungen über die Grundschuldrück- gewährpflicht	996	121
b) Vereinbarung zur Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts	997	123
10. Vereinbarungen über Ansprüche auf Rückgewähr vor- bzw. gleichrangiger Grundschulden	997	125
11. Vereinbarungen zum Verhalten des Pfandgläubigers in der Zwangsversteigerung	999	128
12. Antrag auf Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung.....	999	129
IV. Erwerb der Grundschuld im Wege der Abtretung	999	130
1. Vorbemerkung	999	130
2. Übertragung von Buchgrundschulden.....	1001	133
3. Übertragung von Briefgrundschulden	1002	136
4. Abtretung von Eigentümergrundschulden	1004	140
5. Abtretung der Eigentümergrundschuld vor ihrer Eintragung	1004	141
6. Grundschuldteilabtretung	1004	142
7. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	1005	145
8. Alternative zur Grundschuldabtretung: Treuhänderische Haltung für Dritte	1006	146
V. Sicherungsabrede, Sicherungszweckerklärung	1007	148
1. Grundlagen.....	1007	148
2. Inhalt der Sicherungsabrede	1008	150
a) Sicherungszweckerklärung.....	1008	151
b) Enge und weite Sicherungszweckerklärung	1009	154
c) Eingeschränkte Zweckbestimmung bei der Kaufpreisvorfinanzierung.....	1010	157
d) Vereinbarung über die Zahlungsverrechnung....	1011	158
e) Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts, Auskünfte und Besichtigung	1011	160
f) Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschulden	1012	161
3. Änderung der Sicherungsabrede.....	1012	162

	Seite	Rn.
C. Eigentumswechsel am Pfandobjekt	1012	163
D. Zahlungen auf die persönliche Forderung und auf die Grundsuld	1013	165
I. Zahlung auf die gesicherte Forderung	1014	167
II. Zahlung auf die Grundsuld	1014	168
III. Ablösung durch einen Dritten	1014	169
E. Die Grundschuldrückgewähr	1015	170
I. Grundsätzliches	1015	170
1. Erledigung des Sicherungszwecks	1015	171
2. Formen der Rückgewähr	1016	173
3. Rückgewähr der übrigen Sicherheiten	1017	175
4. Teilfreigabe	1017	176
II. Die Löschung der Grundsuld	1018	177
1. Erlöschen durch Aufhebung und Löschungs- bewilligung	1018	177
2. Löschungsfähige Quittung	1018	178
3. Gesetzlicher Lösungsanspruch gleich- oder nachrangiger Pfandgläubiger	1018	179
4. Erlöschen in der Zwangsverwertung	1019	181
III. Die Durchsetzung des Duldungsanspruchs aus der Grundsuld und der weiteren Sicherheiten im Überblick	1020	182
1. Grundsätzliches	1020	182
2. Zwangsverwaltung	1021	185
3. Zwangsversteigerung	1021	186
4. Wirkung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung .	1022	187
5. Freihändige Veräußerung der Grundsuld	1023	188
a) Isolierte Abtretung	1023	189
b) Gemeinsame Übertragung von Grundsuld und Forderung	1024	190
6. Die Verwertung der persönlichen Haftung	1024	191
F. Auswirkungen der Insolvenz im Überblick	1024	192
I. Insolvenz des Sicherungsgebers (Eigentümers)	1024	192
II. Der Rückgewähranspruch in der Insolvenz des Sicherungsnehmers	1025	194
G. Überblick über die Besonderheiten der Hypothek	1026	195
I. Grundsätzliches	1026	195
II. Unterschiede bei der Begründung	1026	196
1. Abhängigkeit von der gesicherten Forderung	1026	196
2. Eintragung	1026	197
III. Unterschiede bei der Übertragung der Hypothek	1027	198
IV. Gesetzlicher Übergang der Hypothek	1027	199
V. Einwendungen und Einreden	1027	201

	Seite	Rn.
VI. Einzelne Arten der Hypothek	1028	202
1. Verkehrshypothek und Sicherungshypothek	1028	203
2. Fälligkeitshypothek, Abzahlungshypothek und Tilgungshypothek	1028	204
Kapitel 14: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderung (Nicola Preuß)	1029	
A. Überblick	1030	1
I. Erfüllungssicherung von Leistungsansprüchen	1030	1
II. Erwerbsansprüche aus Vorkaufs-, Wiederkaufs-, und sonstigen Ankaufsrechten	1031	2
B. Die Vormerkung	1031	3
I. Wesen und Wirkung der Vormerkung	1031	3
1. Dingliche Wirkung	1032	4
2. Akzessorietät der Vormerkung	1032	6
a) Existenz des gesicherten Anspruchs als Wirksamkeitsvoraussetzung	1032	6
b) Erbfall	1034	8
c) Zession des gesicherten Anspruchs	1035	10
d) Insolvenz des Vormerkungsberechtigten	1036	11
II. Vormerkungsfähige Ansprüche	1037	13
III. Sicherung bedingter und künftiger Ansprüche	1037	14
1. Bedinge Ansprüche	1038	15
2. Künftige Ansprüche	1039	16
3. Vormerkungsfähigkeit einer vom Erblasser herrührenden Verpflichtung	1040	18
IV. Schuldner und Gläubiger des vormerkungsgesicherten Anspruchs	1041	21
1. Identitätsgebot auf der Passivseite	1041	21
2. Identitätsgebot auf der Aktivseite und Ansprüche zugunsten Dritter	1043	22
3. Personenmehrheit und Personenwechsel auf der Gläubigerseite	1044	24
4. Alternativberechtigungen	1045	27
V. Die Wirkungen der Vormerkung	1046	28
1. Rangwirkung	1046	28
2. Vormerkungswidrige Verfügungen	1046	29
a) Relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügung	1046	30
b) Nutzungsersatzansprüche	1050	36
c) Schadensersatz- und Unterlassungsansprüche wegen schuldhafter Verschlechterung des Grundstücks	1051	37

	Seite	Rn.
3. Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Zwangsversteigerung	1052	38
a) Dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehende Vormerkungen	1052	39
b) Dem Recht des betreibenden Gläubigers nachgehende Vormerkungen	1054	42
4. Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Insolvenz	1057	48
VI. Entstehung und Erlöschen der Vormerkung	1059	51
1. Vormerkung aufgrund einer Bewilligung	1059	52
2. Vormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung.	1060	56
VII. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung.	1061	57
1. Gutgläubiger Ersterwerb	1061	57
2. Gutgläubiger Zweiterwerb	1062	59
C. Das Vorkaufsrecht	1063	60
I. Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht	1063	61
1. Einräumung des Vorkaufsrechts	1064	62
2. Der Vorkaufsfall	1068	66
a) Kaufvertrag und ähnliche Geschäfte	1068	67
b) Rechtswirksamkeit des Vertrages	1069	69
c) Drittverkauf.	1072	75
3. Mitteilung des Vertragsschlusses	1073	76
4. Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter	1073	77
5. Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	1075	79
II. Das dingliche Vorkaufsrecht	1075	80
1. Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts.	1076	81
2. Übertragbarkeit	1077	83
3. Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter	1077	84
4. Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	1077	85
III. Gesetzliches Vorkaufsrecht	1078	86
D. Wiederkaufsrecht	1079	88
E. Sonstige Ankaufsrechte.	1080	90
Kapitel 15: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Ver- mögen – Immobiliarvollstreckung – (Udo Becker)	1081	
A. Allgemeines	1082	1
I. Arten der Zwangsvollstreckung.	1082	1
II. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen der Zwangsvoll- streckung wegen Geldforderungen	1083	2
1. Antrag.	1083	2
2. Vollstreckungstitel.	1083	2
3. Klausel	1084	3
4. Zustellung.	1085	4

	Seite	Rn.
5. Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen.....	1086	5
III. Vollstreckungsumfang.....	1086	6
IV. Gegenstände der Immobilienvollstreckung.....	1086	7
1. Grundstücke.....	1087	8
2. Wohnungseigentum und grundstücksgleiche Rechte (§ 864 Abs. 1 ZPO).....	1088	9
3. Bruchteile von Grundstücken.....	1088	10
4. Haftungsverband der Hypothek.....	1088	11
a) Grundstückszubehör.....	1089	12
aa) Zubehöreigenschaft.....	1089	12
bb) Eigentum des Grundstückseigentümers.....	1089	12
b) Übrige Gegenstände (§§ 1120 ff. BGB).....	1090	13
B. Zwangsversteigerung.....	1090	14
I. Verfahren bis zum Versteigerungstermin.....	1090	14
1. Antrag an das Vollstreckungsgericht (§ 15 f. ZVG) .	1090	14
a) Zuständigkeit.....	1090	14
b) Form.....	1091	14
c) Inhalt (§ 16 Abs. 1 ZVG).....	1091	14
d) Urkunden (§ 16 Abs. 2 ZVG).....	1091	14
e) Eintragung des Schuldners (§ 17 ZVG).....	1091	14
f) Verfahrensverbindung (§ 18 ZVG).....	1092	14
2. Prüfung durch das Vollstreckungsgericht.....	1092	15
3. Anordnungsbeschluß (§ 15 ZVG).....	1093	16
a) Form und Inhalt.....	1093	16
b) Mehrere Anträge desselben Gläubigers.....	1094	16
c) Hinweis an Schuldner.....	1094	16
4. Versteigerungsvermerk (§§ 19 Abs. 1 ZVG, 38 GBO)	1094	17
5. Beitrittsbeschluß (§ 27 Abs. 1 ZVG).....	1095	18
a) Voraussetzungen.....	1095	18
b) Zulassung des Beitritts.....	1095	18
c) Derselbe Gläubiger.....	1095	18
6. Rechtswirkungen der Anordnung (§§ 20 ff. ZVG)..	1095	19
a) Wirksamwerden (§ 22 Abs. 1 ZVG).....	1096	19
b) Umfang der Beschlagnahme (§ 20 ZVG).....	1096	20
c) Wirkung der Beschlagnahme (§ 23 ZVG).....	1096	21
aa) Mithaftende Gegenstände.....	1097	22
bb) Grundstücksveräußerung.....	1097	23
7. Aufhebung des Verfahrens.....	1098	24
a) Grundbuchhindernisse (§ 28 Abs. 1 ZVG).....	1098	25
aa) Vollstreckung aus einem dinglichen Titel ...	1099	25
bb) Vollstreckung aus einem persönlichen Titel .	1099	25
cc) Insolvenzvermerk.....	1099	25
dd) Weitere eingetragene Rechte.....	1100	25
ee) Keine entgegenstehenden Rechte.....	1100	25

	Seite	Rn.
b) Rücknahme des Antrags (§ 29 ZVG)	1100	26
c) Entscheidung des Prozeßgerichts	1101	27
d) Aufhebungsbeschluß	1101	28
8. Einstweilige Einstellung des Verfahrens	1102	29
a) Grundbuchhindernisse (§ 28 ZVG)	1102	29
b) Bewilligung des Gläubigers (§ 30 Abs. 1 ZVG)	1102	30
c) Antrag des Schuldners (§§ 30a-c ZVG)	1102	31
aa) Frist und Form	1102	31
bb) Inhaltliche Voraussetzung	1103	31
d) Antrag des Insolvenzverwalters (§§ 30d f. ZVG)	1104	32
e) Fortsetzung des Verfahrens (§ 31 ZVG)	1104	33
f) Einstellung wegen sittenwidriger Härte (§ 765a ZPO)	1105	34
g) Sonstige Einstellungsfälle	1105	35
9. Festsetzung des Grundstückswertes (§ 74 a Abs. 5 ZVG)	1105	36
10. Terminsbestimmung	1109	37
a) Voraussetzungen (§ 36 ZVG)	1109	37
b) Inhalt (§§ 37 f. ZVG)	1109	38
aa) Mußvorschrift § 37 ZVG	1109	38
bb) Sollvorschrift § 38 ZVG	1110	38
cc) Verstöße	1111	38
c) Bekanntmachung (§§ 39 f. ZVG)	1111	39
d) Zustellung an die Beteiligten (§ 41 ZVG)	1111	40
11. Weitere Vorbereitungsmaßnahmen des Gerichts	1112	41
a) Zusätzliche Zustellung an den Schuldner	1112	41
b) Mitteilung über betreibende Gläubiger (§ 41 Abs. 2 ZVG)	1112	42
12. Forderungsanmeldung (§ 37 Nr. 4 u. 5 ZVG	1113	43
a) Allgemeines	1113	43
b) Anmeldepflichtige Forderungen	1113	44
aa) Allgemein	1113	44
bb) Anmeldungen zu eingetragenen Rechten	1114	45
c) Anmeldung bei Sicherungsgrundschulden	1114	46
II. Versteigerungstermin und Zuschlag	1115	47
1. Bekanntmachungsteil (§ 66 Abs. 1 ZVG)	1115	47
a) Allgemeines	1115	47
b) Geringstes Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG)	1116	48
c) Weitere Versteigerungsbedingungen §§ 49 ff. ZVG	1118	49
aa) Die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen	1118	49
bb) Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59 ZVG)	1118	50
cc) Mehrere Grundstücke (§§ 63 f. ZVG)	1119	51

	Seite	Rn.
dd) Ausschluß weiterer Anmeldungen (§ 66 Abs. 2 ZVG)	1121	51
2. Bietzeit	1121	52
a) Beginn und Dauer (§ 73 Abs. 1 S. 1 ZVG)	1121	52
b) Gebote	1122	53
aa) Bieter	1122	53
bb) Form und Inhalt	1123	53
cc) Geringstes Bargebot (§ 49 Abs. 1 ZVG)	1123	53
dd) Anfechtbarkeit	1123	53
ee) Bindung und Erlöschen	1124	53
ff) Entscheidung über das Gebot	1124	53
c) Sicherheitsleistung (§§ 67 ff. ZVG)	1124	54
aa) Berechtigung (§ 67 ZVG)	1124	54
bb) Höhe der Sicherheitsleistung (§ 68 ZVG) ...	1125	54
cc) Art der Sicherheitsleistung (§ 69 ZVG)	1125	54
dd) Entscheidung	1126	54
ee) Rückgabe	1126	54
d) Schluß der Versteigerung (Bietzeit, § 73 ZVG) ..	1126	54
3. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74 ZVG)	1126	55
4. Entscheidung über den Zuschlag (§§ 81 ff. ZVG) ...	1127	56
a) Erteilung im Regelfall (§ 81 Abs. 1 ZVG)	1127	56
b) Erteilung bei Abtretung oder Pfändung des Meistgebots (§ 81 Abs. 2 ZVG)	1127	57
c) Erteilung bei verdeckter Vertretung (§ 81 Abs. 3 ZVG)	1128	58
d) Versagung wegen Verfahrensfehlern (§§ 83 f. ZVG)	1128	59
e) Versagung wegen Nichterreichens der 5/10-Grenze (§ 85 a ZVG)	1130	60
f) Versagung wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze (§ 74 a ZVG)	1131	61
g) Versagung auf Antrag des Schuldners (§ 765 a ZPO)	1132	62
5. Rechtsbehelfe	1133	63
a) Sofortige Beschwerde (§§ 96 ff. ZVG)	1133	63
aa) Beschwerdeberechtigung (§ 97 ZVG)	1133	63
bb) Beschwerdefrist (§ 98 ZVG)	1134	63
cc) Beschwerdegründe (§ 100 ZVG)	1134	63
dd) Inhalt der Entscheidung (§ 101 ZVG)	1134	63
b) Weitere Beschwerde	1134	64
6. Wirkung des Zuschlags	1135	65
a) Eigentumsübergang am Grundstück (§ 90 Abs. 1 ZVG)	1135	65
b) Eigentumsübergang am Zubehör (§ 90 Abs. 2 ZVG)	1136	66

	Seite	Rn.
c) Erlöschen von Rechten (§ 91 Abs. 1 ZVG)	1136	67
d) Bestehenbleiben von Rechten (§ 91 Abs. 2 ZVG) .	1137	68
e) Schuldrechtliche Folgen	1137	69
aa) Gefahrübergang (§ 56 S. 1 ZVG)	1137	69
bb) Nutzungen	1138	70
cc) Lasten	1138	70
dd) Miet- und Pachtverhältnisse	1139	71
f) Kosten, Gebühren und Steuern	1139	72
g) Zuschlagsbeschluß als Räumungs und Herausgabeteil	1140	73
III. Verteilung des Versteigerungserlöses.	1141	74
1. Allgemeines	1141	74
2. Vorbereitung des Verteilungstermins	1141	75
a) Bestimmung des Verteilungstermins (§ 105 ZVG)	1141	75
b) Vorläufiger Teilungsplan (§ 106 S. 1 ZVG)	1142	76
3. Durchführung des Verteilungstermins	1142	77
a) Aufstellung des Teilungsplans (§113 ZVG)	1142	77
aa) Teilungsmasse (§ 107 ZVG)	1142	78
bb) Bestehen bleibende Rechte (§ 113 Abs. 2 ZVG)	1143	79
cc) Schuldenmasse (§ 114 ZVG)	1143	80
dd) Rangklassen (§§ 109, 10 Abs. 1 ZVG)	1144	81
ee) Verteilung bei Gesamtausgebot (§ 112 ZVG) .	1146	82
ff) Verteilung auf Gesamtrecht (§ 122 ZVG)	1149	83
b) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	1150	84
aa) Formelle Mängel	1151	84
bb) Sachliche Mängel	1151	85
4. Ausführung des Teilungsplans	1152	86
a) Ausführung bei Zahlung des Bargebots (§ 117 ZVG)	1153	87
aa) Auszahlung	1153	87
bb) Hinterlegung	1153	88
b) Ausführung bei Nichtzahlung des Bargebots	1154	89
aa) Übertragung der Forderung gegen den Ersther auf die Berechtigten	1154	89
bb) Zuschlagsbeschluß als Zahlungstitel (§ 132 ZVG)	1154	90
5. Verfahren nach Ausführung des Teilungsplans	1154	91
a) Eintragung des Erstehers in das Grundbuch (§ 130 ZVG)	1154	91
b) Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 128 Abs. 1 S. 1 ZVG)	1155	92
IV. Kosten der Zwangsversteigerung	1156	93
1. Gerichtskosten	1156	93
2. Rechtsanwaltsgebühren	1157	93

	Seite	Rn.
V. Sonderfall: Teilungsversteigerung (§§ 180–185 ZVG) ..	1158	94
1. Verfahrenszweck	1158	94
2. Anordnungsverfahren	1159	94
a) Formelle Voraussetzungen	1159	94
b) Materielle Voraussetzungen	1159	94
aa) Kein Ausschluß der Aufhebung	1160	94
bb) Zustimmungserfordernis (§ 1365 BGB).....	1160	94
cc) Berücksichtigung im Verfahren	1161	94
3. Einstellung des Verfahrens	1161	94
4. Feststellung des geringsten Gebots.....	1162	94
5. Erlösverteilung	1162	94
C. Zwangsverwaltung (§§ 146 ff. ZVG)	1163	95
I. Anordnung der Zwangsverwaltung	1163	95
1. Verfahren (§ 146 Abs. 1 ZVG)	1163	95
a) Eigenbesitz des Schuldners.....	1163	95
b) Glaubhaftmachung	1164	95
2. Rechtswirkung: Beschlagnahme	1164	96
a) Umfang (§ 148 Abs. 1 ZVG)	1164	96
b) Zeitpunkt (§§ 22, 151 Abs. 1 ZVG).....	1164	97
c) Wirkung (§ 148 Abs. 2 ZVG).....	1165	98
aa) Wohnrecht des Schuldners (§149 Abs. 1 ZVG)	1165	98
bb) Räumungspflicht des Schuldners (§ 149 Abs. 2 ZVG)	1165	99
cc) Unterhalt des Schuldners (§ 149 Abs. 3 ZVG)	1166	99
II. Durchführung der Zwangsverwaltung.....	1166	100
1. Bestellung des Zwangsverwalters	1166	100
a) Regelfall (§ 150 Abs. 1 ZVG)	1166	100
b) Institutsverwalter (§ 150 a ZVG)	1168	101
c) Schuldnerverwalter (§§ 150 e ZVG).....	1168	102
2. Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters (§§ 152 ff. ZVG, ZwVerwVO)	1169	103
a) Rechtsstellung	1169	104
b) Besitzverschaffung (§ 150 Abs. 2 ZVG)	1170	105
c) Aufgaben (§§ 148 Abs. 2, 152 Abs. 1 ZVG)	1170	106
aa) Bestanderhaltung	1171	107
bb) Grundstücksnutzung	1171	108
cc) Gewerbliche Tätigkeit	1171	109
dd) Miet- und Pachtverträge	1173	110
(1) Bestehende Verträge	1173	110
(2) Neuabschluß	1174	111
ee) Zwangsverwaltung bei Wohnungseigentum .	1175	112
ff) Prozeßführung	1177	113
d) Rechnungslegung (§ 154 S. 2 ZVG).....	1178	114

	Seite	Rn.
e) Haftung (§ 154 S. 1 ZVG)	1179	115
3. Verteilung der Nutzungen des Grundstücks (§ 155 ZVG)	1179	116
a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 156 ZVG).....	1180	117
aa) Allgemeiner Inhalt.....	1180	118
bb) Sonderregelungen bei der Rangfolge (§ 155 ZVG)	1181	119
(1) Beschränkung auf Rangklassen 1–5 (§ 155 Abs. 2 S. 1 ZVG)	1181	119
(2) Rangfolge innerhalb der Rangklassen (§ 11 ZVG).....	1181	119
(3) Beschränkung auf laufende wieder- kehrende Leistungen (§ 155 Abs. 2 S. 2 ZVG).....	1182	119
(4) Ansprüche der Rangklasse 5	1182	119
cc) Ergänzung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 S.1 Halbs. 2 ZVG).....	1182	120
dd) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan. Formelle Mängel	1182	121
ee) Klage auf Änderung des Teilungsplans (§ 159 Abs. 1 ZVG)	1183	122
b) Ausführung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 ZVG)	1183	123
III. Kosten der Zwangsverwaltung.....	1184	124
1. Gerichtskosten.....	1184	124
2. Rechtsanwaltsgebühren.....	1184	124
D. Zwangshypothek (§§ 866 Abs. 3, 867 ZPO)	1184	125
I. Zweck der Zwangshypothek	1184	125
II. Eintragungsvoraussetzungen	1185	126
1. Grundbuchrechtliche Erfordernisse	1186	126
2. Vollstreckungsrechtliche Erfordernisse.....	1187	127
a) Allgemeine Voraussetzungen.....	1187	127
b) Mindesthöhegebot (§ 866 Abs. 3 ZPO)	1187	127
c) Gesamtbelastungsverbot (§ 867 Abs. 2 S. 1 ZPO).....	1188	127
3. Verfahren bei Eintragungshindernissen.....	1188	128
III. Rechtsfolgen der Eintragung	1189	129
1. Entstehen der Zwangshypothek (§ 867 Abs. 1 S. 2 ZPO).....	1189	129
2. Entbehrlichkeit der Duldungsklage (§ 867 Abs. 3 ZPO)	1190	130
IV. Rechtsbehelfe	1191	131
V. Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer ...	1192	132
1. Erwerb nach materiellem Recht (§ 1163 BGB).....	1192	132
2. Erwerb nach Verfahrensrecht (§ 868 ZPO).....	1192	133
3. Berichtigung des Grundbuchs	1193	134

	Seite	Rn.
VI. Kosten der Zwangshypothek	1194	135
1. Gerichtskosten	1194	135
2. Rechtsanwaltsgebühren	1194	135
Kapitel 16: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky)	1195	
A. Einführung	1196	1
I. Rechtsgrundlagen	1196	1
II. Allgemeiner Überblick	1196	2
B. Grundsteuer	1198	4
I. Steuergegenstand	1198	4
1. Wirtschaftliche Einheit nach dem Bewertungsgesetz	1198	4
2. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	1198	5
3. Grundstücke	1199	7
4. Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Wohnungs- und Teileigentum	1200	9
5. Einheitsbewertung	1201	10
6. Einheitswertverfahren	1202	13
II. Steuerbefreiungen	1202	15
1. Grundbesitz von juristischen Personen des öffentlichen Rechts zum Allgemeingebrauch	1203	16
2. Grundbesitz bei gemeinnützigen und religiösen Institutionen	1203	17
3. Verwendung zu verschiedenen begünstigten Zwecken	1204	18
4. Wohnung oder land- und forstwirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich steuerpflichtig	1205	19
5. Befreiungsverfahren	1205	21
III. Steuermeßbetrag	1206	22
1. Bedeutung	1206	22
2. Steuermeßzahlen	1206	23
a) alte Länder	1206	23
b) neue Länder	1207	24
3. Steuermeßbetragsveranlagung	1207	25
IV. Grundsteuerfestsetzung	1208	26
V. Steuerschuldner, Haftung	1209	28
1. Persönliche Steuerschuld	1209	28
2. Haftung Dritter	1209	29
VI. Erlaß der Grundsteuer	1211	31
1. Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	1211	32
2. Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung	1212	33
3. Erlaß nach der Abgabenordnung	1212	34
VII. Grundsteuererhebung, Vollstreckung	1213	35

	Seite	Rn.
Kapitel 17: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky)	1215	
A. Einführung	1216	1
B. Grunderwerbsteuer	1217	3
I. Steuerpflichtige Grundstücksübertragungen	1217	3
1. Überblick	1217	3
2. Grundstück i.S.d. GrEStG	1218	4
II. Steuertatbestände	1219	7
1. Verpflichtungsgeschäfte	1219	7
2. Übergang des Grundstücks kraft Gesetzes	1220	9
3. Abtretung eines Übereignungsanspruchs bzw. Kaufangebotsrechts	1222	10
4. Verwertungsbefugnis	1222	11
5. Wechsel im Gesellschafterbestand einer Personen- gesellschaft	1222	12
6. Anteilsvereinigung	1224	16
7. Aufeinanderfolgen von Steuertatbeständen	1225	17
8. Weitere Erwerbstatbestände	1225	17
III. Steuerbefreiungen	1226	18
1. Allgemeine Ausnahmen (§ 3 Nr.1, 2 GrEStG)	1226	19
a) Freigrenze	1226	19
b) Erwerbe von Todes wegen, Schenkungen, Nachlaßteilung	1226	19
2. Personenbezogene Befreiungen (§ 3 Nrn. 2–7 GrEStG); Grundstückserwerbe innerhalb der Familie	1227	22
3. Rückerwerb vom Treuhänder	1227	23
4. Besondere Ausnahmen von der Besteuerung (§ 4 GrEStG)	1227	23
IV. Begünstigungen von Gesamthandsgemeinschaften	1228	24
1. Übergang auf eine Gesamthand	1228	25
2. Grundstücksübergang von einer Gesamthand auf Mit- oder Alleineigentümer	1229	26
3. Übergang von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand	1230	27
4. Einschränkung der Vergünstigung	1230	28
V. Vergünstigungen bei Umwandlung von gemeinschaft- lichem Eigentum in Flächeneigentum	1230	29
VI. Rückgängigmachung eines Erwerbs	1231	30
VII. Bemessung der Grunderwerbsteuer	1232	31
1. Gegenleistung, Bedarfswert	1232	31
2. Gegenleistung bei einheitlichem Vertragswerk	1233	33
3. Gemischte Gegenleistung	1233	34
4. Bewertungsgrundsätze für die Ermittlung der Gegenleistung	1234	35

	Seite	Rn.
5. Gegenleistung im einzelnen	1234	36
6. Umsatzsteuer und Gegenleistung	1235	37
7. Gegenleistung bei Tauschgeschäften	1236	38
8. Erbbaurechtsvorgänge	1236	39
9. Weitere Gegenleistungen	1236	39
VIII. Steuersatz, Steuerentstehung	1236	40
IX. Schuldner der Grunderwerbsteuer, Haftung	1237	41
X. Veranlagung der Grunderwerbsteuer	1238	42
1. Zuständiges Finanzamt	1239	44
2. Rechtsschutz	1240	45
3. Unbedenklichkeitsbescheinigung	1240	46
4. Erhebung, Vollstreckung	1242	47
Kapitel 18: Grundstücksrecht und Wiedervereinigung (Norbert Frenz)	1243	
I. Vorbemerkungen	1244	1
II. Verteilung des Volkseigentums	1246	5
1. Inhalt, Entstehung	1246	5
2. Materiell-rechtliche Eigentumszuweisung	1246	7
3. Verfahrensmäßige Umsetzung	1249	9
4. Vorläufige Verfügungsbefugnis (§ 8 VZOG)	1250	11
III. Überleitung des Gebäudeeigentums und verwandter Sachverhalte	1251	14
1. Vorbemerkung	1251	14
2. Die Überleitung	1252	16
a) Gebäudeeigentum mit Nutzungsrecht – Art. 233 § 4 EGBGB	1252	17
b) Nutzungsloses Gebäudeeigentum	1253	18
IV. Sachenrechtsbereinigung	1254	20
1. Vorbemerkung	1254	20
2. Instrumentarien	1255	22
3. Der Grundstücksankauf	1255	23
4. Das Erbbaurecht	1257	24
5. Notarielle Vermittlung	1257	25
Sachregister	1259	

Wegen der im Handbuch verwendeten Abkürzungen wird auf *Kirchner*, Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache, 4. Auflage 1993, verwiesen.