

ESV ERICH
SCHMIDT
VERLAG

Berliner Handbücher

Handbuch Immobilienrecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Klaus Schreiber

Ruhr-Universität Bochum

und

Dr. Niki Ruge

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
in Buchholz i.d. Nordheide

Bearbeitet von

Dennis Berling

Dr. Rainer Burbulla

Prof. Dr. Thomas Finkenauer

Raymond Halaczinsky

Dr. Andreas Alexander Himmen

Prof. Dr. Fabian Klinck

Dr. Lars Lütgens

Maximilian A. Müller

Prof. Dr. Nicola Preuß

Dr. Niki Ruge

Prof. Dr. Michael Sauthoff

Dr. Alexander Schreiber

Prof. Dr. Christoph Schreiber

Prof. Dr. Klaus Schreiber

Dr. Marco Tyarks

Prof. Dr. Joachim Wolf

4., völlig neu bearbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

<http://ESV.info/978-3-503-18766-9>

Zitiervorschlag:

Bearbeiter, in: Schreiber/Ruge, Handbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. 2020, Kap. ... Rn. ...

1. Auflage 2001

2. Auflage 2005

3. Auflage 2011

4. Auflage 2020

Die 1. bis 3. Auflage erschienen unter „Schreiber (Hrsg.), Handbuch Immobilienrecht“.

ISBN 978-3-503-18766-9 (gedrucktes Werk)

ISBN 978-3-503-18767-6 (eBook)

ISSN 1865-4185

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2020

www.ESV.info

Druck und Bindung: Kösel, Altusried-Krugzell

Vorwort

Seit dem Erscheinen der 3. Auflage dieses Handbuchs sind 9 Jahre verstrichen. Dies machte es erforderlich, das Werk zu aktualisieren. Dementsprechend sind in der jetzt vorliegenden Neuauflage gesetzgeberische Reformen berücksichtigt und die Nachweise von Rechtsprechung und Literatur aktualisiert worden.

Außerdem haben personelle Wechsel stattgefunden. Rechtsanwalt Dr. Niki Ruge ist neben den bisherigen Alleinherausgeber Prof. Dr. Klaus Schreiber getreten. Das 8. Kapitel (Eigentumserwerb an Grundstücken) stammt jetzt aus der Feder von Prof. Dr. Fabian Klinck, das 11. Kapitel (Nutzungsrechte) hat Prof. Dr. Thomas Finkenauer neu bearbeitet, das allgemeine Grundstücksrecht wird nun von Prof. Dr. Schreiber, Bochum, dargestellt. Zudem sind bisherigen Bearbeitern andere Autoren nachgefolgt: Rechtsanwalt Dr. Marco Tyarks hat das 5. Kapitel zum Maklerrecht übernommen, Notar Dr. Alexander Schreiber das 6. Kapitel zur Form von Grundstücksgeschäften, Rechtsanwalt Maximilian A. Müller das 7. Kapitel zum Grundbuch und Grundbuchverfahren, Rechtsanwalt Dr. Niki Ruge das 10. Kapitel zum Erbbaurecht, Richter Dr. Andreas Alexander Himmen das 12. Kapitel zu Miete und Pacht, ferner Richter am OLG Dr. Lars Lütgens das 15. Kapitel zur Immobiliervollstreckung, das nun die Behandlung der vollstreckbaren Urkunden einschließt. Neu aufgenommen ist das 18. Kapitel, in dem Dennis Berling, Sachverständiger für Immobilienbewertung, die Grundzüge dieses Fachgebiets darstellt.

Die Zielsetzung des Handbuchs ist unverändert. Es soll einen Überblick über die behandelten Materien verschaffen können, darüber hinaus den unmittelbaren Zugriff auf Einzelprobleme ermöglichen. Ob diese Ziele erreicht werden, zeigt sich regelmäßig in der Praxis. Deswegen sind die Herausgeber und die Autoren für Hinweise, Anregungen und Kritik nach wie vor dankbar.

Bochum und Buchholz, im Januar 2020

Prof. Dr. Klaus Schreiber
Dr. Niki Ruge

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	LXV
Schrifttumsverzeichnis	LXXIII
Autorenverzeichnis	LXXVII
Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht <i>(Klaus Schreiber)</i>	1
Kapitel 2: Enteignungsrecht <i>(Joachim Wolf)</i>	49
Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht <i>(Michael Sauthoff)</i>	199
Kapitel 4: Immissionsschutz und Nachbarrecht <i>(Rainer Burbulla)</i>	457
Kapitel 5: Maklerrecht <i>(Marco Tyarks)</i>	661
Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht <i>(Alexander Schreiber)</i>	857
Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren <i>(Maximilian A. Müller)</i>	917
Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken <i>(Fabian Klinck)</i>	991
Kapitel 9: Wohnungseigentum <i>(Niki Ruge)</i>	1039
Kapitel 10: Das Erbbaurecht <i>(Niki Ruge)</i>	1143
Kapitel 11: Dingliche Nutzungsrechte <i>(Thomas Finkenauer)</i>	1209
Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht <i>(Andreas Alexander Himmen)</i>	1337
Kapitel 13: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung <i>(Christoph Schreiber)</i>	1419
Kapitel 14: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechts- änderungen <i>(Nicola Preuß)</i>	1507

Kapitel 15: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobiliervollstreckung <i>(Lars Lütgens)</i>	1563
Kapitel 16: Grundsteuer <i>(Raymond Halaczinsky)</i>	1719
Kapitel 17: Grunderwerbsteuer <i>(Raymond Halaczinsky)</i>	1755
Kapitel 18: Grundlagen der Marktwertermittlung <i>(Dennis Berling)</i>	1801
Stichwortverzeichnis	1823

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	LXV
Schrifttumsverzeichnis	LXXIII
Autorenverzeichnis	LXXVII
Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht <i>(Klaus Schreiber)</i>	1
Schrifttum	3
A. Grundstück und Grundbuch	4
I. Begriff des Grundstücks	4
II. Das Grundbuch	4
1. Bedeutung und Funktion	4
2. Zuständigkeit und Verfahren	5
3. Äußere Form und Einteilung des Grundbuchs	5
B. Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken	5
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten	5
1. Einigung	5
2. Eintragung	5
3. Die Rechtslage zwischen Einigung und Eintragung	6
a) Bindung an die Einigung	6
b) Unschädlichkeit nachträglicher Verfügungsbe- schränkungen	7
c) Die Auflassungsanwartschaft	7
II. Aneignung	8
III. Bestandteile, Zubehör, Nutzungen	8
1. Bestandteile	8
2. Zubehör	9
3. Nutzungen	10
IV. Eigentumserwerb kraft Gesetzes	10
1. Ersitzung	10
a) Buchersitzung	10
b) Kontratabularersitzung	11
2. Verbindung, Vermischung und Verarbeitung	11
a) Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück	11

b)	Der Ausgleichsanspruch gemäß § 951 BGB	12
aa)	Anwendbarkeit des § 951 BGB bei Leistungs- beziehungen	12
bb)	Aufgedrängte Bereicherung	13
cc)	Wegnahmerecht	14
3.	Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen	14
a)	Eigentumserwerb durch den Eigentümer der Hauptsache	15
b)	Eigentumserwerb durch den dinglich Berechtigten	15
c)	Eigentumserwerb durch den gutgläubigen Eigenbesitzer	15
d)	Eigentumserwerb durch den persönlich Berechtigten	16
C.	Grundeigentum	16
I.	Eigentum in Verfassung und Privatrecht	16
II.	Eigentum und sonstige Herrschaftsrechte	17
III.	Herrschaftsbefugnisse aus dem Eigentum	18
1.	Positive Befugnisse	18
2.	Negative Befugnisse	18
IV.	Beschränkungen der Herrschaftsbefugnisse	18
1.	Öffentlich-rechtliche Schranken	18
2.	Privatrechtliche Schranken	18
a)	Beschränkte dingliche Rechte	18
b)	Fehlendes Eigeninteresse	19
c)	Überwiegendes Drittinteresse	19
d)	Nachbarrecht	20
aa)	Konfliktlage	20
bb)	Immissionen	20
cc)	Überbau	21
dd)	Notweg	21
ee)	Grenzeinrichtungen	22
V.	Eigentumsarten	22
1.	Miteigentum nach Bruchteilen	22
2.	Gesamthandseigentum	23
3.	Das Wohnungseigentum	24
a)	Rechtsnatur	24
b)	Entstehung	24
VI.	Der Schutz des Eigentums durch § 1004 BGB	25
1.	Einleitung	25
2.	Anwendungsbereich	25
3.	Die Beeinträchtigung	26
4.	Der Störer	28
5.	Die Rechtswidrigkeit	30
6.	Die Rechtsfolgen	31

D. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs	32
I. Ausgangslage	32
II. Beseitigung der Grundbuchunrichtigkeit	33
1. Löschung von Amts wegen	33
2. Löschung auf Antrag	33
III. Die Beseitigung des Rechtsscheins	35
1. Amtswiderspruch	35
2. Widerspruch nach § 899 BGB	35
E. Die beschränkten dinglichen Rechte	36
I. Begründung, Inhaltsänderung und Aufhebung	36
1. Begründung	36
2. Inhaltsänderung	36
a) Zulässigkeit	36
b) Voraussetzungen	37
c) Bedeutung	37
3. Aufhebung	37
a) Zulässigkeit	37
b) Voraussetzungen	37
c) Wirkung	38
II. Verjährung und Versetzung	38
III. Die Rangordnung	39
1. Die Bedeutung des Rangs	39
2. Die Rangbestimmung	39
a) Gesetzliche Rangordnung	39
b) Rechtsgeschäftlich bestimmter Rang	41
aa) Die Rangvereinbarung	41
bb) Die Rangänderung	41
cc) Der Rangvorbehalt	41
F. Das dingliche Vorkaufsrecht	42
G. Die Grundpfandrechte	43
I. Gemeinsame Grundlagen	43
1. Begriff und Bedeutung	43
2. Durchsetzung	44
a) Der Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung	44
b) Die Durchsetzung des Duldungsanspruchs	44
3. Der Haftungsverband	46
a) Das Grundstück	46
b) Sonstige Gegenstände	46
c) Enthftung	46
d) Haftung und Enthftung von Ansprüchen	47
II. Besonderheiten der Grundpfandrechte	48
1. Hypothek und Grundschuld	48
2. Rentenschuld	48
Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf)	49
Schrifttum	51
A. Gegenstand und Entwicklungslinien	53

B. Verfassungsrechtliche Grundlegung des Enteignungsrechts („Enteignungstheorie“)	56
I. Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	56
1. Nassauskiesungsbeschluss	57
2. Grundlegung des verfassungsrechtlichen Bestandsschutzes im Nassauskiesungsbeschluss des BVerfG	60
3. Jüngere Rechtsprechung des BVerfG	63
II. BGH: Von der herkömmlichen „Sonderopfer“-Rechtsprechung zur Gefolgschaft des BVerfG – und zurück	65
III. Bundesverwaltungsgericht	69
IV. Defizite in der höchstrichterlichen Enteignungsrechtsprechung	72
1. Der unbewältigte Enteignungsbegriff in der Rechtsprechung des BVerfG	72
2. Widersprüchliche Tendenz zur Ausklammerung tatsächlicher Nutzungen aus der Eigentumsgewährleistung (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG) wie aus dem Enteignungstatbestand (Art. 14 Abs. 3 GG)	75
3. Darlegungsmängel in der Rechtsprechung des BVerfG	76
4. Kurskorrekturen beim Enteignungsbegriff	76
5. Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung	77
6. Dulde und liquidiere	77
V. Positionen im Schrifttum	78
C. Positivrechtliche verfassungsrechtliche Grundlagen (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 GG)	81
I. Der grundrechtliche Schutzbereich: verfassungsunmittelbare Strukturelemente (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG)	82
1. Basisgewährleistung des Eigentumsgrundrechts in Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	82
a) Vermögenswerte Rechte	83
b) Privatnützigkeit	85
c) Verkehrsfähigkeit	86
2. Die Grundrechtsberechtigten	87
3. Erworbenes, kein Erwerb	88
4. Vermögenspositionen aus eigener Arbeitsleistung	91
II. Der Grundrechtliche Schutzbereich: gesetzliche Ausgestaltung (Art. 14 Abs. 1 S. 1 und S. 2, Abs. 2 GG)	92
III. Grundrechtliche Schutzwirkungen	92
1. Verfassungsunmittelbare Grundrechtswirkungen aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	92
2. Konkret-individueller Grundrechtsschutz für inhaltlich vom Gesetzgeber ausgestaltete Eigentumsrechte	92
3. Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung beim Erlass inhalts- und schrankenbestimmender Gesetze nach Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG	93
4. Bestandsgarantie	95

5.	Institutsgarantie	96
6.	Zusammenfassung	97
IV.	Sozialbindung (Art. 14 Abs. 1 S. 2, Art. 14 Abs. 2 GG)	97
1.	Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmungen	98
2.	Die Adressierung der Sozialpflichtigkeit an den Gesetzgeber: einheitliche Schrankenbestimmung in Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 GG	100
3.	Die Adressierung der Sozialpflichtigkeit an Gesetzgeber und Eigentümer: verschiedene Schrankenregelungen in Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG und in Art. 14 Abs. 2 GG	101
4.	Der Gesetzesbegriff in Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG	102
5.	Der eigentumsverfassungsrechtliche Maßstab aus Art. 14 GG für die Handhabung des Verhältnismäßigkeitsgrund- satzes bei der Inhaltsbestimmung und der Sozialpflichtig- keit durch den Gesetzgeber	104
6.	Vertrauensschutzprinzip	105
D.	Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG	105
I.	Der Enteignungstatbestand des Art. 14 Abs. 3 GG	107
1.	Enteignungsbegriff	107
a)	Korrekturbedürftige Rechtsprechung zum engen Enteignungsbegriff	107
b)	Ebenfalls gescheiterte Einzelakttheorie	108
c)	Entziehung – Beeinträchtigung – Enteignung	109
d)	Der vernachlässigte grundrechtliche Freiheitsaspekt	110
2.	Eingriff in das Eigentum	113
3.	Einzelne Merkmale des Enteignungsbegriffs: Rechts- entziehung	114
4.	Materielle Eigentumsbeeinträchtigungen	115
5.	„Gezielter“ hoheitlicher Rechtsakt	115
6.	Rechtmäßigkeit als Begriffsmerkmal der Enteignung	117
II.	Sonderproblem: Teilenteignung	118
III.	Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG	120
1.	Gesetzliche Grundlage	120
2.	Wohl der Allgemeinheit	120
3.	Sonderproblem: Enteignung zugunsten Privater	121
4.	Verhältnismäßigkeit	122
5.	Die Junktimklausel (Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG)	123
E.	Legislativ- und Administrativenteignung	124
I.	Administrativenteignung	125
II.	Legislativenteignung	127
F.	Sonderprobleme bei der Enteignung von Grundeigentum und Immobiliargütern	128
I.	Grundbegriffe	129

II.	Enteignungsrechtlich relevante Besonderheiten von Grundeigentum und Immobiliargütern	129
1.	Wesentliche Bestandteile, Früchte, Nutzungen	130
2.	Kapital, Grundrente, Zins	131
3.	Situationsgebundenheit von Grundstücken	131
III.	Baufreiheit	134
1.	Öffentliches Bodenrecht	134
2.	Eigentum als privater Belang im Sinne des Bauplanungsrechts	135
IV.	Baurechtlicher Bestandsschutz	136
V.	Eigentumskünftig verfestigte Anspruchspositionen	139
VI.	Öffentliches Nachbarrecht	140
1.	Systematischer Zusammenhang mit dem Enteignungsrecht	141
2.	Nachbarrechtlicher Drittschutz gegenüber Nutzungsänderungen	141
3.	Drittschutz im Fachplanungsrecht	142
4.	Keine nachbarrechtliche „Umverteilung“ von Eigentumsrechten	143
VII.	Anteilseigentum an Unternehmen	144
VIII.	Eigentum am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (und Unternehmenseigentum)	146
1.	Rechtsprechung	146
2.	Eingerichteter Betrieb – Erwerbszusammenhang – Erwerbsschance	147
IX.	Naturschutz, Denkmalschutz	148
1.	Natur- und landschaftsschutzrechtliche Eigentumsbeschränkungen	149
2.	Denkmalschutzrechtliche Eigentumsbeschränkungen	151
G.	Die Behandlung von Alt-Eigentümern im Zuge der Wiedervereinigung	153
H.	Enteignungsgesetze	153
I.	Gesetzgebungskompetenzen nach dem Grundgesetz	154
II.	Einschlägige Bundesgesetze	154
III.	Einschlägige Landesgesetze	156
1.	Alleinige Anwendung der Landesenteignungsgesetze	158
2.	Enteignungszweck	159
3.	Zulässigkeit der Enteignung	160
4.	Art und Umfang der Enteignung	160
5.	Gestufte Prüfung: die Unterscheidung vorhabenbezogener und enteignungsbezogener Enteignungsvoraussetzungen	161
6.	Vorhabenbezogene Enteignungsvoraussetzungen	161
7.	Enteignungsbezogene Enteignungsvoraussetzungen	162
I.	Das Enteignungsverfahren	163
I.	Grundrechtliche Verfahrensgarantie	163

II.	Gesetzliche Ausgestaltung des Enteignungsverfahrens	164
1.	Die einschlägigen Gesetzesgrundlagen im Überblick	164
2.	§§ 104 ff. BauGB	164
3.	Enteignungsbehörde	165
4.	Enteignungsantrag	165
5.	Beteiligte des Verfahrens	166
6.	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	167
7.	Einleitung des Enteignungsverfahrens	168
8.	Einigung der Beteiligten	169
9.	Enteignungsbeschluss	170
10.	Ausführung des Beschlusses	171
11.	Kosten	171
12.	Rückenteignung	172
J.	Enteignende (Vor-)Wirkungen staatlicher Planungsentscheidungen	173
I.	Gesetzes- und Rechtsgrundlagen im Bereich enteignungsrechtlich relevanter Vorhabenplanung	173
II.	Bindungswirkung von Planungsentscheidungen gegenüber nachfolgenden Enteignungsverfahren	174
1.	Enteignungsrechtliche Vorwirkungen durch bindende Bedarfsgesetze	175
2.	Planakzessorische Enteignung	176
3.	Der Streit über die enteignungsrechtliche Vorwirkung von Bebauungsplänen	178
4.	Planenteignung	179
5.	Planänderung	179
K.	Enteignungsentschädigung	181
I.	Begriff	181
II.	Keine Billigkeitsentschädigung	182
III.	Umfang der Entschädigung	183
1.	Substanzverlust	183
2.	Folgeschäden	184
3.	Wertmindernde Umstände	185
a)	Vorteilsanrechnung	185
b)	Berücksichtigung von Altlasten	186
c)	Mitverschulden (§ 254 BGB)	186
IV.	Bemessungsgrundlage der Entschädigung	186
V.	Ermittlung der Entschädigungshöhe	187
1.	Vergleichsverfahren (§§ 13 f. WertV)	187
2.	Ertragswertverfahren (§§ 15–20 WertV)	188
3.	Sachwertverfahren (§§ 21–25 WertV)	189
4.	Entschädigungsberechtigte	189
VI.	Entschädigung in Land	189
L.	Besondere Entschädigungsfragen	190
I.	Durchschneidung „arrondierter“ Grundstücke	190
II.	Kosten des Enteignungsverfahrens	190
III.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 18 ff. BNatSchG	190

IV. Finanzielle Entschädigungsansprüche von durch Verkehrsanlagen betroffene Grundeigentümer nach § 74 Abs.2 VwVfG	190
V. Vorzeitige Besitzzeineinweisung	191
VI. Bodenschätze	192
VII. Dauernde Eigentumsbeschränkungen	192
VIII. Vertretungskosten im Enteignungsverfahren	192
M. Entschädigung für rechtswidrige Eigentumseingriffe mit enteignender Wirkung	193
I. Dogmatische Einordnung	193
II. Enteignungsgleicher Eingriff	194
III. Enteignender Eingriff	195
Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff)	199
Schrifttum	201
A. Einleitung	204
I. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	204
II. Grundrechtliche Relevanz des Baurechts	205
1. Baufreiheit und Planungsvorbehalt	205
2. Regelung nachbarlicher Konflikte	207
B. Bauleitplanung (Städtebauliche Planung)	208
I. Grundlagen der Bauleitplanung	208
1. Allgemeines	208
a) Funktion der Bauleitplanung	208
b) Stellung der Bauleitpläne im System der für die Gemeinde bestimmenden Planungen	209
c) Änderungen der gesetzlichen Grundlagen der Bauleitplanung	209
2. Planungshoheit der Gemeinde und Planungskompetenz	209
3. Wesen der Planungsentscheidungen	210
a) Prinzipien	210
b) System der Schranken planerischer Entscheidungen	211
c) Steuerungskraft der gesetzlichen Vorgaben	212
II. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	213
1. Erforderlichkeit der Bauleitpläne (Planungspflicht und -befugnis)	213
a) Planungspflicht	213
b) Planungsbefugnis	215
c) Änderung und Aufhebung eines Bauleitplans	218
d) Gerichtliche Kontrolle	218
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs.4 BauGB)	219
3. Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs.2 und § 4 BauGB)	220
4. Fachplanerische Vorgaben	221
a) Vorrang der Bauleitplanung	221
b) Vorrang der Fachplanung nach § 38 BauGB	221

5.	Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	222
	a) Gegenstand und Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	222
	b) Entwicklungsgebot	223
	c) Ausnahmen	224
6.	Die Abwägung nach § 1 Abs. 5 bis 7, § 2 Abs. 3 BauGB	225
	a) Allgemeines	225
	b) Planungsgrundsätze	225
	c) Abwägungsgebot	228
	d) Abwägungsbereitschaft	229
	e) Ermittlung der betroffenen Belange	230
	f) Einstellung der Belange in die Abwägung	234
	g) Gewichtung der Belange	234
	h) Ausgleich der gleichgerichteten und einander gegenüberstehenden Belange	235
	i) Besondere Ausprägungen des Abwägungsgebots	236
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	239
	a) Problemlage	239
	b) Anwendungsbereich	240
	c) Allgemeine Anforderungen an die Planung	241
	d) Planerische Umsetzung der Kompensation	243
	e) Refinanzierung	246
	f) Durchsetzung gegenüber dem Bauherrn	246
8.	Besondere umweltrechtliche Anforderungen	246
	a) Planung in Schutzgebieten nach dem BNatSchG	246
	b) Biotopschutz	247
	c) Bodenschutzklausel	247
	d) Europäische Vogelschutzrichtlinie und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	248
	e) Artenschutz	251
9.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	251
10.	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan	252
	a) Grundsätze	252
	b) Bestimmtheit und Auslegung	253
	c) Festsetzung des Plangebiets	254
	d) Festsetzungen bzgl. der baulichen Nutzbarkeit	254
	aa) Art der baulichen Nutzung	254
	bb) Maß der baulichen Nutzung	257
	cc) Sonstige Festsetzungen	258
III.	Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	259
	1. Grundprinzip	259
	2. Der Ablauf des regulären Bebauungsplan-Verfahrens	259
	a) Übersicht über das reguläre Verfahren	259
	b) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	260

c)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	261
d)	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	261
e)	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	261
f)	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	263
g)	Erneute Auslegung	263
h)	Umweltprüfung	264
i)	Abwägungs- und Planbeschluss	265
j)	Ausfertigung	266
k)	Begründung	266
l)	Anzeige oder Genehmigung	266
m)	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	267
n)	Mitteilung des Ergebnisses der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB)	267
3.	Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)	268
4.	Besonderheiten des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a und b BauGB)	269
5.	Außerkräfttreten von Bauleitplänen oder einzelnen Festsetzungen	272
IV.	Fehlerrelevanz bei Bauleitplänen	273
1.	Grundsätze	273
2.	Verfahrensfehler	273
a)	Fehler nach dem BauGB	273
b)	Verfahrensfehler im Umweltbereich	276
c)	Fehler nach Kommunalrecht	276
3.	Materielle Fehler	277
a)	Verletzung zwingenden Rechts	277
b)	Grundsätze der Überprüfung von planerischen Entscheidungen	277
4.	Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB)	279
5.	Die Überprüfung des Plans durch das Gericht	281
a)	Normenkontrolle	281
b)	Inzidente Kontrolle	285
V.	Verträge mit städtebaulichem Zusammenhang	285
1.	Grundsätze	285
a)	Allgemeine Grundsätze	285
b)	Inhalt	286
c)	Grenzen der Zulässigkeit	287
d)	Formerfordernisse	289
e)	Vergabeproblematik	290
f)	Abwicklungsprobleme	291
2.	Übernahme von Aufwendungen zur Erstellung von Bauleitplänen	292
3.	Folgelastenvertrag (Folgekostenvertrag)	292

4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	293
5.	Erschließungsvertrag	295
	a) Unechter Erschließungsvertrag	295
	b) Echter Erschließungsvertrag	295
6.	Vorfinanzierungsvertrag	298
7.	Vorausleistungsvertrag	298
8.	Ablösungsvertrag	299
9.	Einheimischenmodell	300
10.	Sicherung naturschutzrechtlicher Kompensations- maßnahmen	301
11.	Freiwillige Umlegung	301
VI.	Umlegung	302
	1. Grundlagen	302
	2. Reguläres Umlegungsverfahren	303
	a) Anordnung und Einleitung	303
	b) Verteilung der Grundstücke und Abfindung	305
	c) Wirkung	307
	3. Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB)	308
	a) Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80 BauGB)	308
	b) Verteilung der Grundstücke und Abfindung	308
	c) Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83 BauGB)	309
C.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen	309
	I. Grundlagen	309
	II. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB	310
	1. Der Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)	310
	2. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	311
	3. Zu beurteilendes Vorhaben	312
	4. Keine Berufung auf anderweitig rechtswidrige Genehmigung	313
	III. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) – Bedeutung der Baunutzungsverordnung	314
	1. Generelle Zulässigkeit	314
	2. Art der baulichen Nutzung	315
	a) Baugebietstypen	315
	b) Gebietsübergreifende Regelungen	319
	c) Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO)	321
	3. Maß der baulichen Nutzung	324
	4. Sonstige Vorgaben	324
	5. Abweichungen	324
	a) Grundsätze	324
	b) Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)	324
	c) Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)	325
IV.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB)	328

V.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB)	328
VI.	Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	329
	1. Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	329
	2. Das Einfügen in die nähere Umgebung	333
	a) Übersicht	333
	b) Einfügen nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB	334
	c) Einfügenskriterien	336
	d) Rücksichtnahmegebot	338
	e) Nachbarschaft zu Störfallbetrieb	339
	f) Bestandsentwicklung (§ 34 Abs. 3a BauGB)	340
	g) Faktische Baugebiete (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2–11 BauNVO)	341
	3. Weitere Anforderungen	342
	4. Beachtung des Naturschutzrechts	345
	5. Keine sonstig entgegenstehenden Belange	346
	6. Entwicklungs- und Abrundungssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB)	346
VII.	Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	348
	1. Systematik	348
	2. Gemeinsame Voraussetzungen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB	349
	3. Privilegierte Vorhaben	350
	a) Privilegierungstatbestände	350
	b) Entprivilegierung	354
	c) Entgegenstehende öffentliche Belange	354
	d) Rückbauverpflichtung	354
	4. Nicht privilegierte Vorhaben	355
	5. Entgegenstehende öffentliche Belange	355
	6. Erweiterter Bestandsschutz (Teilprivilegierung) (§ 35 Abs. 4; § 246 Abs. 9, 13, 14 BauGB)	360
	7. Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	363
VIII.	Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	363
IX.	Planungsrechtlicher Bestandsschutz	364
	1. Grundsätze	364
	2. Regelungen im BauGB	365
X.	Einvernehmen nach § 36 BauGB	366
	1. Grundlagen	366
	2. Verfahren	367
	3. Versagungsgründe	368
	4. Entscheidung der Bauaufsicht	368
	5. Rechtsschutz	369
	6. Amtshaftung	370
XI.	Erschließung des Bauvorhabens	371

XII. Sicherung der Bauleitplanung	372
1. Veränderungssperre und Zurückstellung	372
a) Aufstellungsbeschluss	373
b) Veränderungssperre (§ 14 BauGB)	373
c) Zurückstellung (§ 15 BauGB)	375
2. Teilung eines Grundstücks (§§ 19 ff. BauGB)	376
3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB)	377
4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrs- funktionen	379
5. Erhaltungssatzung als Hinderungsgrund	380
6. Sanierungssatzung als Hinderungsgrund	380
D. Bauordnungsrecht	381
I. Anwendungsbereich der LBauO	382
II. Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	384
1. Verunstaltungsverbot und positive Gestaltungsvor- schriften	384
2. Werbeanlagen	385
3. Grenzabstände/Abstandsregelungen	387
a) Regelungssystematik	387
b) Begriff und Schutzzweck	388
c) Anwendungsbereich	389
d) Verhältnis zu planungsrechtlichen Vorschriften	390
e) Bemessung der Abstandsfläche	391
f) Zulässige bauliche Anlagen in der Abstandsfläche	393
g) Lage der Abstandsflächen	393
h) Abweichungen (Ausnahmen/Befreiungen)	394
4. Stellplätze und Garagen	395
a) Stellplatzpflicht	395
b) Ablösung der Stellplatzverpflichtung	397
5. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	399
a) Erschlossensein	399
b) Bautechnische Anforderungen	399
c) Generalklausel	400
6. Die Baulast	401
7. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen der Gemeinde	402
III. Präventive Kontrolle	403
1. Verfahrensvorschriften außerhalb der LBauO	403
2. Präventive Kontrolle baulicher Anlagen	403
3. Ausschluss des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens aufgrund eines anderen Fachgesetzes	405
4. Genehmigungspflichtige Vorhaben	405
5. Genehmigungsverfahren	407
a) Bauvorlagen	407
b) Behörden- und Nachbarbeteiligung	407
c) Fiktive Genehmigung	408

6.	Volles Genehmigungsverfahren	409
a)	Materielle Voraussetzungen der Baugenehmigung	409
b)	Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	412
c)	Auflagen, Bedingungen und Befristung	413
d)	Inhalt und Bestimmtheit	413
e)	Rechtswirkungen der Baugenehmigung	414
f)	Wirksamkeitsdauer der Baugenehmigung	416
7.	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	417
8.	Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren	418
9.	Verfahrensfreie Vorhaben	419
10.	Anzeigeverfahren	419
11.	Besondere Genehmigungen	420
a)	Der Vorbescheid und die Bebauungsgenehmigung	420
b)	Die Teilbaugenehmigung	422
c)	Änderungsgenehmigung	422
12.	Rechtsschutz	422
IV.	Repressive Maßnahmen	423
1.	Allgemeine Voraussetzung	423
a)	Tatbestandliche Voraussetzungen	423
b)	Ermessen	424
c)	Adressat der Verfügung	425
2.	Abriss-/Beseitigungsverfügung	426
3.	Stilllegungsverfügung	428
4.	Nutzungsuntersagung	429
5.	Anordnungen gegen Bestandsanlagen	430
6.	Bauüberwachung	431
7.	Sonstige Anordnungen	431
8.	Vollzug und Vollstreckung	431
E.	Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht	432
I.	Rechtsschutzkonstellationen im Baurecht	432
1.	Grundlagen	432
2.	Matrix der einzelnen Fallgestaltungen	432
a)	Ein den Nachbarn belastender Bebauungsplan	432
b)	Eine den Bauherrn begünstigende Entscheidung	433
c)	Klage auf Einschreiten gegen den Bauherrn	435
II.	Nachbar als dinglich Berechtigter	437
III.	Subjektive Rechte gegen Festsetzungen des Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren	438
1.	Festsetzungen betr. das Grundstück des Antragstellers	438
2.	Festsetzungen für Nachbargrundstücke	438
3.	Einstweilige Anordnung	439

IV. Nachbarrechte gegen bauliche Anlagen	439
1. Vorhaben im qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	439
a) Verstoß gegen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung	439
aa) Grundstück innerhalb des Baugebiets	439
bb) Grundstück außerhalb des Baugebiets	440
b) Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung	441
c) Sonstige Festsetzungen	441
d) Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	442
2. Vorhaben nach § 34 BauGB	443
3. Vorhaben nach § 35 BauGB	444
a) Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB	444
b) Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB	444
4. Gebot der Rücksichtnahme	444
a) Grundlagen	444
b) Erdrückende Wirkung	445
c) Immissionen	445
5. Sonstige planungsrechtliche Anforderungen, gemeindliches Einvernehmen	446
6. Bauordnungsrechtliche Anforderungen	447
a) Abstandsfläche	447
b) Stellplätze	448
c) Einsichtnahme auf Nachbarwohnung und -grundstück	449
d) Örtliche Bauvorschriften	449
e) Weitere Fälle	449
f) Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen	451
g) Denkmalschutz	451
h) Verfahrensvorschriften	452
7. Anspruch auf Einschreiten	452
8. Besonderheiten des Nachbarrechtsschutzes	453
V. Gemeindliche Nachbarrechte	454
Kapitel 4: Immissionsschutz und Nachbarrecht (Rainer Burbulla)	457
Schrifttum	459
A. Öffentliches und privates Nachbarrecht	462
I. Grundlegende Strukturen	462
II. Surrogate des bürgerlich-rechtlichen Immissionsabwehranspruchs	468
1. Einschlägige Regelungen	468
2. Ansprüche nach § 14 BImSchG	469
a) Tatbestand	469
b) Rechtsfolgen	470
aa) Anspruch auf Schutzvorkehrungen	471
bb) Anspruch auf Schadensersatz	471
3. Bürgerlich-rechtlicher Aufopferungsanspruch	471

B. Begriffe des Nachbar- und Immissionsschutzrechts	472
I. Immission – Emission	472
1. Luftverunreinigungen	473
2. Geräusche	474
3. Erschütterungen	475
4. Strahlen	475
5. Ähnliche Einwirkungen	475
II. Unwesentliche Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung	476
III. Ortsübliche Benutzung der benachbarten Grundstücke	478
IV. Nachbarschaft	479
1. Der räumliche Bereich der Nachbarschaft	480
2. Der persönliche Bereich der Nachbarschaft	480
a) Grundstücksbezogene Nachbarschaft	481
b) Immissionsbezogene Nachbarschaft	482
V. Anlagen	482
VI. Schädliche Umwelteinwirkungen	490
1. Auswirkung der Immissionen	490
2. Eignung zur Beeinträchtigung	491
3. Kausalität	492
4. Erheblichkeit	494
a) Maßstab der Erheblichkeit	494
b) Werturteile über Nutzungsinteressen	496
c) Normativ bestimmte Grenz- und Richtwerte	498
d) Grenz- und Richtwerte in Verwaltungsvorschriften	500
e) Halbamtliche und private Regelwerke	504
f) Erheblichkeit und Gebietscharakter	507
g) Auswirkung bestehender Immissionsvorbelastung	512
h) Plangegebene Vorbelastung	516
C. Immissionsschutz bei genehmigungsbedürftigen Anlagen	518
I. Erteilung der Genehmigung	518
1. Gegenstand der Genehmigung	518
2. Voraussetzungen der Genehmigung	520
a) Die konkrete Immissionsprognose	521
b) Artikelgesetz zur Umsetzung der RL 2012/18/EU vom 30. 11. 2016 (BGBl. I. 2016, 2749) und Artikelverord- nung vom 9. 1. 2017 (BGBl. I. 2017, 47) – „Mücksch- Rechtsprechung“	524
c) Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen	525
d) Sonstige Voraussetzungen	530
3. Besondere Arten der Genehmigung	531
a) Zulassung vorzeitigen Beginns	531
b) Teilgenehmigung	532
c) Vorbescheid	533
d) Änderungs- und Verbesserungsgenehmigung	534

4.	Das Genehmigungsverfahren	536
a)	Das förmliche Verfahren	536
b)	Das vereinfachte Verfahren	537
c)	Besonderheiten bei Vorbescheid und Teilgenehmigung	538
d)	Nebenbestimmungen, Bedingungen und Auflagen	538
5.	Erlöschen der Genehmigung	539
II.	Befugnisse der Behörde	540
1.	Überwachung	540
a)	Überwachungsmaßnahmen durch die Behörde	541
b)	Überwachungsmaßnahmen durch den Betreiber	542
2.	Vollziehung von Auflagen	544
3.	Nachträgliche Anordnungen	544
4.	Untersagung des Betriebs von Anlagen	547
a)	Ungenehmigter Betrieb	547
b)	Pflichtverstoß bei genehmigter Anlage	549
c)	Untersagung wegen Unzuverlässigkeit des Betreibers	550
5.	Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel	550
6.	Widerruf und Rücknahme der Genehmigung	551
III.	Rechtsschutz	553
1.	Rechtsschutz des Betreibers	553
2.	Rechtsschutz der Nachbarn	554
a)	Das Gebot der Rücksichtnahme	554
b)	§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG	554
c)	§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG	555
d)	§ 5 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG	556
e)	§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG	556
f)	§ 10 BImSchG	556
g)	§ 17 BImSchG	559
h)	§ 20 BImSchG	559
i)	§ 21 BImSchG	559
D.	Immissionsschutz bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen	560
I.	Immissionsschutz durch Baugenehmigung	560
II.	Begriffe	563
1.	Anlage	563
2.	Schädliche Umwelteinwirkungen	564
3.	Stand der Technik	564
III.	Pflichten des Betreibers	564
1.	Vorsorgegebot	564
2.	Schutzgebot	565
3.	Konkretisierung von Pflichten nach § 22 BImSchG	567
a)	Rechtsverordnungen	567
b)	Verwaltungsvorschriften	574
IV.	Befugnisse der Behörde	575
1.	Überwachung	575
2.	Betriebsregelungen im Einzelfall	576

3.	Untersagung des Betriebs der Anlage	578
4.	Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel	579
5.	Personenbezogene Eingriffsermächtigungen	579
V.	Rechtsschutz	580
E.	Immissionsschutz und Planfeststellung	581
I.	Das Verfahren	581
II.	Das Abwägungsgebot	589
1.	Die gesetzliche Ermächtigung zur Planung	589
2.	Die Planrechtfertigung	590
3.	Die Abwägung	593
III.	Schutzvorkehrungen und Entschädigung	604
1.	Schutzvorkehrungen	604
2.	Entschädigungsansprüche	605
3.	Unvorhergesehene Beeinträchtigungen	607
IV.	Die Begründung der Behörde	608
V.	Immissionsschutz an öffentlichen Verkehrswegen	609
1.	Begriffe	611
2.	Schutz vor Luftverunreinigungen und anderen Immissionen	612
3.	Schutz vor Verkehrslärm gemäß §§ 41 ff. BImSchG	613
a)	Voraussetzungen – Bau und wesentliche Änderung	614
b)	Ausgestaltung des Lärmschutzes	618
c)	Ausschluss des Anspruchs auf aktiven Lärmschutz	623
d)	Ansprüche bei passivem Schallschutz	627
e)	Berechtigte und Verpflichtete	631
4.	Lärmsanierung	632
VI.	Rechtsschutz	633
F.	Immissionsabwehr- und Entschädigungsansprüche	640
I.	Privatrechtliche Ansprüche	641
II.	Der öffentlich-rechtliche Immissionsabwehranspruch	643
III.	Anspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs	646
IV.	Anspruch wegen enteignenden Eingriffs	650
V.	Anspruch auf Übernahme des Grundstücks	659
VI.	Ansprüche aus Verwaltungsakten	660
Kapitel 5:	Maklerrecht (Marco Tyarks)	661
	Schrifttum	663
A.	Vorbemerkungen	666
B.	Geschichtlicher Abriss des Maklerrechts	667
C.	Grundlagen des Maklerrechts	670
I.	Die Stellung des Maklers im Wirtschaftsverkehr	670
II.	Überblick über die gesetzlichen Vorschriften	671
III.	Abgrenzung des Zivilmaklers zu handelsrechtlichen Rechtsinstituten	672
1.	Abgrenzung zum Handelsmakler	672
2.	Abgrenzung zum Handelsvertreter	674
3.	Abgrenzung zum Kommissionär/Spediteur	675

IV.	Leitbild und Gegenstände des Maklervertrages	675
1.	Grundsätzliches	675
2.	Leitbild des Maklervertrages	675
V.	Abgrenzung des Maklervertrages zu anderen typischen und atypischen Verträgen innerhalb des BGB	676
1.	Grundsätzliches	676
2.	Abgrenzung zum Dienst- und Werkvertrag einschließlich des Geschäftsbesorgungsvertrages	678
a)	Maklerdienstvertrag	679
b)	Maklerwerkvertrag	680
3.	Abgrenzung zum Auftrag nach § 662 BGB	681
4.	Abgrenzung zum Agenturvertrag	681
5.	Abgrenzung zur Reisevermittlung	682
VI.	Gewerblicher Makler und Gelegenheitsmakler, Tippprovision	683
D.	Zustandekommen des Maklervertrages	684
I.	Rahmenbedingungen und regionale Unterschiede	684
II.	Vertragsschluss	689
1.	Angebot und Annahme	689
2.	Abschluss des Maklervertrages durch ausdrückliche Willenserklärungen	690
3.	Abschluss des Maklervertrages durch konkludente Willenserklärungen	690
a)	Das ausdrückliche Provisionsverlangen des Maklers	692
b)	Der Suchauftrag des Maklerkunden an den Makler	698
c)	Konkrete Angebots- und Annahmehandlungen im Rahmen des konkludenten Abschlusses eines Maklervertrages	700
4.	Nachträgliches Provisionsversprechen	702
5.	Selbstständiges Provisionsversprechen	703
6.	Schweigen auf ein kaufmännisches Bestätigungs- schreiben	705
III.	Bestimmung der Auftraggeber des Maklers	706
1.	Eheleute und sonstige Personenmehrheiten als Auftraggeber des Maklers	706
2.	Gesellschaften als Auftraggeber des Maklers	707
IV.	Einigungsmangel nach den §§ 154, 155 BGB	709
V.	Maklerklauseln in notariellen Verträgen	711
VI.	Abwälzen der Provisionszahlungspflicht auf den Käufer	714
VII.	Stillschweigende Vereinbarung eines Maklerlohnes	715
E.	Wirksamkeit des Maklervertrages	716
I.	§ 125 BGB: Nichtigkeit wegen Formmangels	716
II.	Nichtigkeit nach § 134 BGB (verbotene Rechtsgeschäfte)	720
III.	Unwirksamkeit von Maklerverträgen, bei denen ein Vertragsteil an eine Standesordnung gebunden ist	720
1.	Rechtsanwalt als Makler	721
2.	Architekt als Makler	722

3. Steuerberater als Makler	722
4. Notar und Anwaltsnotar als Makler	722
IV. Sonstige Vermittlungsverbote	723
1. Wohnraumvermittler	723
2. Koppelungsgeschäfte	723
3. Beamter als Gelegenheitsmakler	724
V. Unwirksamkeit nach § 138 BGB (Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit)	724
1. Schmiergelder	724
2. Nichtigkeit von Übererlösprovisionsvereinbarungen	725
3. Sonstige Nichtigkeitsgründe nach § 138 BGB	727
4. Rechtsberatung durch den Makler	728
F. Beendigung des Maklervertrages	730
I. Verträge auf unbestimmte Zeit	730
II. Verträge auf bestimmte Zeit	730
III. Anfechtung wegen Irrtums, arglistiger Täuschung oder Drohung	731
IV. Tod des Maklers oder des Kunden	732
V. Insolvenz des Maklers oder des Auftraggebers	732
G. Maklerrecht und Verbraucherrecht	733
I. Widerruf der außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen Verträge, der Fernabsatzverträge und der Teilzahlungsgeschäfte	734
1. Erklärung des Widerrufs durch den Maklerkunden	735
2. Verlust des Widerrufsrechts	735
3. Rechtsfolgen des Widerrufs	736
II. Maklerverträge im elektronischen Rechtsverkehr nach § 312i Abs. 1 BGB	737
H. Maklerprovision aus ungerechtfertigter Bereicherung	737
I. Provisionsanspruch ohne Vertrag (§ 354 HGB)	740
J. Der Provisionsanspruch des Maklers nach § 652 Abs. 1 BGB	741
I. Grundsätzliches	741
II. Der Nachweis im Sinne des § 652 Abs. 1 BGB	742
1. Definition	742
2. Zwischengeschäfte	744
3. Wirtschaftliche Kongruenz zwischen nachgewiesener und ausgenutzter Tätigkeit	744
4. Namhaftmachung des Vertragspartners	745
5. Die Reihenfolge von Nachweistätigkeit des Maklers und Abschluss des Hauptvertrages	747
6. Die Unerheblichkeit der Informationsquelle des Maklers	747
7. Einzelfälle	748
III. Die Vermittlung eines Vertrages im Sinne des § 652 Abs. 1 BGB	749

IV.	Der Hauptvertrag nach § 652 Abs. 1 BGB	751
1.	Der Abschluss des Hauptvertrages	751
2.	Unterscheidung zwischen Entstehung und Fälligkeit des Provisionsanspruchs	752
3.	Die Verhinderung der Durchführung des Hauptvertrages	752
4.	Kenntnis des Maklerkunden von der Maklertätigkeit	753
5.	Die Kongruenz (Gleichwertigkeit) zwischen dem nach dem Maklervertrag beabsichtigtem Vertrag und dem nachgewiesenen oder vermittelten Hauptvertrag	753
a)	Die inhaltliche Kongruenz	755
b)	Die persönliche Kongruenz	758
6.	Erwerb in der Zwangsversteigerung	760
V.	Auswirkungen von Mängeln des Hauptvertrages auf den Provisionsanspruch	760
1.	Grundsätzliches	760
2.	Geltendmachung der Nichtigkeit durch den Maklerkunden	762
3.	Abschluss des Hauptvertrages unter auflösender oder aufschiebender Bedingung	762
4.	Nachträgliche Unmöglichkeit, Kündigung, Rücktritt, Widerruf	763
5.	Vertragliches Rücktrittsrecht wegen anfänglicher Unvollkommenheit des Vertrages und Wegfall der Geschäftsgrundlage	766
6.	Ausübung eines Vorkaufsrechts	768
7.	Schicksal des im Wege des Vertrags zugunsten Dritter zugesicherten Provisionsanspruchs im Falle des Aufhebens des Hauptvertrages	771
VI.	Kausalität	771
1.	Grundsätzliches	771
2.	Vorkenntnis, Beweislast und vermutete Kausalität	772
3.	Die Vorkenntnis des Maklerkunden	774
4.	Wesentliche Maklerleistung	775
5.	Die Mitursächlichkeit der Maklerleistung	776
6.	Die Unbeachtlichkeit hypothetischer Kausalverläufe	777
7.	Die Unterbrechung des Kausalzusammenhangs	777
K.	Eigengeschäfte, wirtschaftliche Beteiligung des Maklers am Hauptvertrag	778
I.	Grundsätzliches	778
II.	Echte Verflechtung	779
III.	Unechte Verflechtung	779
IV.	Einzelfälle	780
V.	Selbstständiges Provisionsversprechen bei Verflechtung	783
L.	Provisionshöhe	785
I.	Grundsätzliches	785
II.	Umsatzsteuer	785
III.	Berechnungsgrundlage	786

IV. Gelegenheitsmakler	788
V. Beweislast	788
VI. Provision für Folgeverträge	789
M. Verjährung	790
I. Verjährung des Provisionsanspruchs	790
II. Verjährung von Schadensersatzansprüchen	790
III. Neubeginn der Verjährung	790
IV. Hemmung der Verjährung	791
N. Auskunftsanspruch des Maklers, Recht auf Grundbucheinsicht	792
I. Anspruchsgrundlage und Inhalt	792
II. Stufenklage und Rechnungslegung beim Alleinauftrag	794
O. Schadensersatz bei Pflichtverletzungen	794
I. Anspruchsgrundlagen	794
II. Schadensersatzverpflichtung bei Pflichtverletzungen des Kunden	795
III. Schadensersatzverpflichtung des Maklers	797
1. Pflichten des Maklers	797
2. Umfang des zu ersetzenden Schadens	802
P. Verwirkung	803
I. Ausdrückliche Regelung der Verwirkung bei Doppeltätigkeit nach § 654 BGB	803
II. Ausweitung des Verwirkungstatbestandes durch analoge Anwendung des § 654 BGB	806
III. Einzelfälle	806
IV. Keine Verwirkung nach Provisionszahlung	809
Q. Aufwendungsersatz	810
R. Alleinauftrag	811
I. Einfacher Alleinauftrag	811
II. Erweiterter oder qualifizierter Alleinauftrag	813
S. Maklerrecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305–310 BGB)	815
I. Grundsätzliches	815
II. Individualvereinbarungen	816
III. Verstoß gegen das Leitbild des Maklervertrages	817
T. Reservierungsvereinbarungen	821
U. Gemeinschaftsgeschäfte	823
I. Gemeinschaftsgeschäft im engeren Sinne	823
II. IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	824
III. Zubringergeschäft	825
IV. Untermaklervertrag	825
V. Franchise-System	826
V. Die Wohnungsvermittlung	827
I. Grundsätzliches	827

II.	Das Bestellerprinzip	832
1.	Grundsätzliches	832
2.	Spezielle Beauftragung des Maklers durch den Mietinteressenten	832
3.	Verbot von Umgehungsgeschäften	833
III.	Rückforderungen zu Unrecht gezahlter Provisionen	834
W.	Die Grundzüge der Kreditvermittlung	834
I.	Gesetzesentwicklung, Gesetzeszweck	834
II.	Der Darlehensvermittlungsvertrag gemäß § 655a BGB	836
III.	Kreditvermittler als Handelsmakler und Handelsvertreter	837
IV.	Das Schriftformerfordernis gemäß § 655b Abs. 1 BGB	838
V.	Die Rechtsfolgen bei einem Verstoß gegen die Schriftform und einer Verletzung gegen die Informationspflichten gemäß § 655b Abs. 2 BGB	838
VI.	Die strenge Erfolgsabhängigkeit nach § 655c BGB	839
VII.	Keine Vergütung bei nichtwirtschaftlicher Umschuldung im Sinne des § 655c S. 2 BGB	839
VIII.	Nebentgelte nach § 655d BGB	841
IX.	Abweichende Vereinbarungen, Anwendung auf Existenzgründer gemäß § 655e BGB	841
X.	Der Makler als Mitbewerber im Sinne des UWG	842
I.	Grundsätzliches	842
II.	Abmahnfähige Bereiche	843
1.	Erkennbarkeit des gewerblichen Charakters des Maklers und seiner Provisionserwartung	843
2.	Fehlerhaftes Impressum	844
3.	Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen	844
4.	Angaben zum Energieausweis	845
5.	Unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen	845
6.	Verstöße gegen die Vorschriften des WoVermG	845
7.	Verstöße gegen die Preisangabenverordnung (PAngV)	846
8.	Sonstiges	847
Y.	Öffentlich-rechtliche Vorgaben für den Maklerbetrieb	847
I.	Maklerrelevante Regelungen in der Gewerbeordnung	847
1.	Gewerbeerlaubnis	847
2.	Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	849
3.	Fortbildungspflicht	850
II.	Preisangabenverordnung (PAngV)	851
III.	Sonstige öffentlich-rechtliche Gesetze	851
Z.	Addendum: Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser	851
Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Alexander Schreiber)		857
Schrifttum		859
A.	Form von Grundstückskaufverträgen	863
I.	Normzweck des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB	863

II.	Geltungsbereich der Beurkundungspflicht	865
1.	Gegenstand der Beurkundung	865
2.	Ort der Beurkundung	866
3.	Übertragung oder Erwerb	866
4.	Vertragliche Verpflichtung	867
5.	Tatsächliche Bindung	871
6.	Aufhebung der rechtlichen Verpflichtung	872
7.	Änderung von Grundstücksverträgen	873
III.	Umfang der Beurkundungspflicht	875
1.	Inhaltliche Reichweite der Beurkundungspflicht	875
2.	Verbundene Rechtsgeschäfte	876
3.	Vertragslücken	879
4.	Auflassung und Eintragung im Grundbuch	880
IV.	Nichtigkeit als Rechtsfolge des Formverstößes	881
V.	Treuwidrigkeit der Berufung auf die Formnichtigkeit	883
VI.	Heilung formnichtiger Vereinbarungen	884
B.	Beurkundungsrecht	886
I.	Zweck des Beurkundungsverfahrens	886
II.	Öffentliche Urkunde	887
III.	Beweiskraft öffentlicher Urkunden	887
IV.	Beurkundungszuständigkeit	888
V.	Mitwirkungsverbote	889
VI.	Amtspflichten des Notars	891
1.	Allgemeine Amtspflichten	891
2.	Besondere Amtspflichten	893
a)	Willenserforschung und Sachverhaltsermittlung	893
b)	Prüfung der Wirksamkeit der abgegebenen Erklärungen	894
c)	Formulierungspflicht	894
d)	Belehrungspflicht	894
e)	Schutzpflicht	895
VII.	Das Beurkundungsverfahren	896
1.	Bezeichnung von Notar, Tag und Ort der Verhandlung	897
2.	Feststellung der Beteiligten	897
3.	Prüfung der Geschäftsfähigkeit	898
4.	Prüfung der Vertretungsmacht	898
5.	Prüfung der Verfügungsbefugnis und des Erwerbs- verhältnis	899
6.	Genehmigungserfordernisse	900
7.	Verlesung, Genehmigung, Unterzeichnung	900
8.	Verweisung und Bezugnahme	901
9.	Eingeschränkte Verlesungspflicht	903
10.	Änderungen der Niederschrift	903
11.	Urschrift und Ausfertigungen	904

VIII. Besondere Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens	905
1. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen	905
a) Qualifikation als Verbrauchervertrag	906
b) Behandlung von Verbraucherverträgen	908
2. Beurkundung durch Bevollmächtigte	910
3. Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern	913
4. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	914
5. Auslagerung wesentlicher Vertragsbestandteile in Bezugsurkunden	915
6. Sammelbeurkundungen	915
7. Blankotermine, Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle	915
Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren <i>(Maximilian A. Müller)</i>	917
Schrifttum	919
A. Das Grundbuch	920
I. Das Grundbuchsystem	920
1. Bedeutung des Grundbuches und Rechtsquellen	920
2. Einrichtung und Aufbau des Grundbuchs	921
3. Art der Führung der Grundbuchblätter	922
4. Bestandteile der Grundbücher	922
5. Zuständigkeit des Grundbuchamtes	924
6. Einsichtnahme im Grundbuch	926
II. Das „Grundstück“ und seine Buchung im Grundbuch	929
1. Der allgemeine Begriff des Grundstückes	929
2. Zuflurstück	930
3. Vereinigung und Teilung von Grundstücken	930
a) Vereinigung	931
aa) Vereinigung von selbstständig gebuchten Grundstücken	931
bb) Identität der Eigentümer	932
cc) Eintragungsvoraussetzungen	932
dd) Keine Verwirrung	933
ee) Wirkungen der Vereinigung	934
ff) Weitere Voraussetzungen	935
b) Bestandteilszuschreibung	935
c) Realteilung	935
III. Materielle Rechtswirkung von Grundbucheintragungen	937
1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Grundeigentum und Grundstücksrechte	937
2. Vermutung der Richtigkeit von Grundbucheintragungen	938
3. Rechtsfolgen der Vermutungswirkung – insbesondere Gutgläubenserwerb	939
4. Buchersitzung	942

5.	Rangverhältnis	942
a)	Wirtschaftliche Bedeutung des Ranges	942
b)	Rangänderung	943
c)	Rangvorbehalt	944
B.	Das Grundbuchverfahren	945
I.	Eintragungsverfahren	945
1.	Verfahrenseinleitung durch Antrag oder Behörden- ersuchen	945
a)	Antragsrecht	946
aa)	Antragsrecht des Betroffenen	946
bb)	Antragsrecht des Vollstreckungsgläubigers	947
cc)	Antragsrecht des Notars	947
b)	Inhalt des Antrages	949
c)	Form des Antrages	950
d)	Rücknahme des Antrages	950
e)	Behördenersuchen	951
2.	Bearbeitung mehrerer Anträge	952
3.	Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen	953
4.	Entscheidung des Grundbuchamtes	954
a)	Eintragung	955
b)	Zwischenverfügung	957
c)	Abweisung des Eintragungsantrages	958
II.	Eintragungsvoraussetzungen	960
1.	Eintragungsgrundlage	960
a)	Bewilligung	961
b)	Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuches	964
c)	Löschung zeitlich beschränkter Rechte	965
2.	Materiell-rechtliche Einigung	966
3.	Voreintragungen	967
4.	Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen	969
a)	Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes	970
b)	Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht	970
c)	Gerichtliche Genehmigungen	971
d)	Genehmigungen bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	972
e)	Genehmigungen im Beitrittsgebiet	973
5.	Grundbuchfähigkeit und Eintragung gemein- schaftlicher Rechte	975
a)	Grundbuchfähigkeit	975
b)	Eintragung gemeinschaftlicher Rechte	976
6.	Weitere Eintragungsvoraussetzungen	977
a)	Zustimmung des Eigentümers zur Löschung eines Grundpfandrechts	977
b)	Vorlage der Grundpfandrechtsbriefe	978
III.	Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen	980
1.	Grundsatz der Beweismittelbeschränkung	980
2.	Nachweis durch öffentliche Urkunden	981

3. Nachweise aus Registern	983
4. Nachweis der Rechtsnachfolge	985
C. Besondere Grundbuchverfahren	987
I. Grundbuchberichtigungszwang	987
II. Amtswiderspruch und Amtslöschung	988
III. Löschung gegenstandsloser Eintragung	989
Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken	
<i>(Fabian Klinck)</i>	991
Schrifttum	993
A. Übereignung	994
I. Auflassung	995
1. Inhalt	995
a) Abstraktion, Verhältnis zum Grundgeschäft	996
b) Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit	996
c) Grundstück als Gegenstand der Auflassung	998
d) Auslegung	999
e) Zubehör, § 926 BGB	1002
2. Form	1003
3. Bindungswirkung	1005
4. Verbots- und Sittenwidrigkeit, Willensmängel	1006
5. Beteiligung Dritter und Personenmehrheiten	1007
a) Gewillkürte Stellvertretung	1007
b) Gesetzliche Stellvertretung	1008
c) Auflassung zugunsten Dritter und Bestimmung des Auflassungsgegenstands durch Dritte	1010
d) Personenmehrheit auf Veräußerer- und/oder Erwerberseite (Miteigentum)	1011
e) Gesamthandsgemeinschaften	1011
6. Anwartschaft des Auflassungsempfängers	1012
7. Vollstreckung und Insolvenz	1014
II. Eintragung	1016
1. Grundsätze	1016
2. Bezug zur Auflassung	1016
III. Verfügungsbefugnis	1018
1. Grundsätze	1018
2. Maßgeblicher Zeitpunkt	1019
3. Einwilligung und Genehmigung	1021
IV. Erwerb vom Nichtberechtigten	1024
1. Allgemeine Voraussetzungen	1024
a) Rechtsgeschäftlicher Erwerb	1024
b) Grundbuch als Rechtsscheinsträger	1027
c) Insbesondere: keine Eintragung eines Widerspruchs	1029
d) Fehlende Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs	1030
2. Wirkungen	1032
a) (Lastenfreier) Erwerb vom Nichtberechtigten	1032
b) Erwerb entgegen einer Verfügungsbeschränkung	1032

B. Sonstiger Erwerb	1033
I. Erbgang	1033
II. Ersitzung und Aneignung	1034
1. Tabularersitzung	1034
2. Kontratabularersitzung	1035
3. Aneignung nach Dereliktion	1036
Kapitel 9: Wohnungseigentum (Niki Ruge)	1039
Schrifttum	1041
A. Strukturfragen	1043
I. Dingliche Ausgestaltung des Wohnungseigentums	1043
1. Abweichung vom Akzessionsprinzip	1043
2. Sondereigentum	1043
3. Gemeinschaftliches Eigentum bzw. Gemeinschafts-	
eigentum	1045
4. Entstehung des Sondereigentums	1046
5. Wohnungseigentum und Teileigentum	1047
a) Wohnungseigentum	1047
b) Teileigentum	1047
6. Grundstück, Erbbaurecht	1048
7. Bruchteilseigentum	1048
8. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – „der	
Verband“	1049
a) Grundsätzliches	1049
b) Die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“	1053
c) Die Untergemeinschaft	1055
d) Das Verwaltungsvermögen, insbesondere: die Instand-	
haltungsrückstellung	1055
e) Gemeinschaftliches Eigentum und Vermietung	1058
9. Haftung der Wohnungseigentümer	1058
II. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer	1060
1. Sachenrecht und Schuldrecht	1060
2. Die Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses	1060
a) Die Gemeinschaftsordnung (Regelung durch	
Vereinbarung oder durch den Alleineigentümer)	1060
b) Beschlüsse der Wohnungseigentümer	1062
c) Gerichtliche Entscheidungen	1063
3. Einzelne Regelungsgegenstände	1063
a) Nutzung des Sondereigentums	1063
b) Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	1069
c) Veräußerungsbeschränkungen	1071
III. Das Unauflöslichkeitsgebot	1074
IV. Der Gleichbehandlungsgrundsatz	1074
B. Die Verwaltung der Eigentumswohnanlage	1076
I. Organe der Verwaltung	1076
1. Grundsatz	1076
2. Wohnungseigentümerversammlung	1077

3.	Verwalter	1078
a)	Aufgaben, Rechte und Pflichten	1078
b)	Bestellung des Verwalters	1079
c)	Person des Verwalters	1080
d)	Annahme der Wahl und Verwaltervertrag	1081
e)	Abberufung des Verwalters	1082
4.	Verwaltungsbeirat	1083
5.	Der einzelne Wohnungseigentümer und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	1084
II.	Lastenverteilung	1085
1.	Gesetzliche Grundregel und Abweichungsmöglichkeiten ...	1085
2.	Einzelheiten zu § 16 Abs. 2 WEG	1086
3.	Erwerberhaftung	1087
4.	Leerstehende Wohnungen und Leerstandsrisiko	1088
III.	Aufbringung der Mittel	1089
1.	Wirtschaftsplan	1089
2.	Sonderumlage	1091
3.	Jahresabrechnung	1092
a)	Grundsätzliches	1092
b)	Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung	1093
c)	Gesamtabrechnung	1093
d)	Einzelabrechnung	1093
e)	Vermögenswerte der Gemeinschaft, „Status“	1095
4.	Rechnungslegung	1096
C.	Formales zur Wohnungseigentümerversammlung	1096
I.	Vorbereitende Maßnahmen	1096
1.	Einberufung	1096
2.	Ankündigung der Tagungsordnungspunkte	1097
3.	Vollversammlung	1098
II.	Beschlussfähigkeit	1099
III.	Stimmrecht und Mehrheitsberechnung	1100
1.	Mehrheitsberechnung	1100
2.	Stimmenthaltungen	1101
3.	Stimmengleichheit	1101
4.	Stimmrechtsausschluss	1102
5.	Stimmrechtshäufung bzw. Majorisierung	1104
IV.	Stimmrechtsvollmachten und gesetzliche Vertretung	1105
1.	Vollmachten	1105
2.	Vollmachtsbeschränkungen	1105
3.	Minderjährige	1105
V.	Ablauf der Versammlung	1106
1.	Nichtöffentlichkeit der Versammlung, Ort und Zeit	1106
2.	Vorsitz	1106
3.	Form der Abstimmung und Verkündung des Ergebnisses ...	1106
4.	Schließung	1107
5.	Niederschrift über die Versammlung (Protokoll)	1107
6.	Beschluss-Sammlung	1108

D. Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung	1109
I. Abgrenzung zwischen einstimmigen Beschlüssen und Vereinbarungen	1109
II. Zuständigkeit	1110
III. Ungültige und fehlerhafte Beschlüsse	1111
1. Nichtigkeits Beschlüsse	1111
2. Insbesondere: Nichtigkeit wegen fehlender Beschlusskompetenz	1112
a) Beschlusskompetenz – Begriff und Anwendungsbereich	1112
b) Gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Beschlüsse und gesetzes- bzw. vereinbarungswidrige Beschlüsse	1113
c) Weitere Grundlinien und Einzelfälle	1113
3. Anfechtbare Beschlüsse	1114
a) Mangelhaftigkeit unterhalb der Schwelle der Nichtigkeit	1114
b) Formelle Beschlussmängel – Fehler auf dem „Weg zum Beschluss“	1115
c) Materielle Beschlussmängel – Prüfungsmaßstäbe	1116
d) Falsche Feststellung des Stimmergebnisses	1117
e) Keine Anfechtung von Geschäftsordnungsbeschlüssen	1117
f) Grundsatzbeschlüsse	1117
g) Beschlüsse mit negativem Inhalt und Nichtbeschlüsse	1118
h) Wissenswertes zur Anfechtungsklage	1118
E. Schriftliche Beschlüsse	1120
I. Verfahren	1120
II. Abgrenzung zur Vereinbarung	1120
F. Bauliche Maßnahmen	1121
I. Grundsätzliche Regelungen	1121
II. Einzelheiten	1122
1. Gemeinschaftliche Antennen und Kabelanschluss	1122
2. Parabolspiegel einzelner Eigentümer	1122
3. Amateurfunk- und CB-Funkantennen, beruflich genutzte Antennen	1123
III. Mauer- und Deckendurchbrüche	1123
IV. Dachausbau	1124
V. Verglasung	1124
VI. Änderung der Dachkonstruktion	1124
VII. Heizung	1124
VIII. Fenster	1125
IX. Fassade	1125
G. Entziehung des Wohnungseigentums	1125
I. Grundsätzliches	1125
II. Entziehungsgründe	1126
III. Verfahren	1126

H. Grundsätzliches zur Aufteilung zu Wohnungseigentum	1127
I. Inhalt	1127
II. Aufteilung durch den Alleineigentümer (Vorratsteilung)	1127
III. Vertragliche Aufteilung	1128
IV. Grundstück	1128
V. Gebäude	1128
VI. Keine Bedingung oder Zeitbestimmung	1128
I. Die dingliche Aufteilung	1129
I. Inhalt	1129
II. Mehrere Wohnungen mit einem Miteigentumsanteil	1129
III. Abgeschlossenheit	1129
1. Grundsätzliches	1129
2. Erfordernisse	1129
a) Gesetzliche Regelung	1129
b) Abschlusserfordernis	1130
c) Ausstattungserfordernis	1130
d) Zugangserfordernis	1131
e) Garagen und Garagenstellplätze	1131
IV. Mehrhausanlagen, Doppelhäuser und Reihenhäuser	1132
V. Bauen in mehreren Bauabschnitten	1132
VI. Über- und Unterbau	1132
VII. Gläubigerzustimmung	1133
VIII. Genehmigungserfordernisse nach dem BauGB	1133
J. Gemeinschaftsordnung	1134
I. Begriff	1134
II. Errichtung der Gemeinschaftsordnung	1134
1. Vertrag aller Wohnungseigentümer	1134
2. Errichtung durch den Alleineigentümer	1135
III. Typische Gegenstände der Gemeinschaftsordnung	1135
IV. Sondernutzungsrechte	1135
1. Begriff	1135
2. Gegenstand	1136
3. Begründung	1136
a) Vertrag aller Eigentümer	1136
b) Begründung durch Alleineigentümer	1136
c) Begründung durch das Gericht	1137
d) Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	1137
e) Beschluss der Wohnungseigentümersammlung	1137
f) Abtretung von Sondernutzungsrechten	1137
g) Aufhebung von Sondernutzungsrechten	1137
V. Öffnungsklauseln, Änderungsvorbehalte	1138
VI. Ausgewählte Sonderfälle	1138
1. Doppelhäuser	1138
2. Mehrhausanlagen	1138

K. Änderungen der Teilungserklärung	1139
I. Änderung der dinglichen Aufteilung	1139
1. Neues Sondereigentum	1139
2. Abveräußerung von Sondereigentum und Miteigen- tumsanteilen	1139
3. Unterteilung von Eigentumswohnungen	1139
a) Grundsätzliches	1139
b) Eingangsfurproblem	1140
c) Nebenraumproblem	1140
II. Änderung der Gemeinschaftsordnung	1141
1. Form	1141
2. Gläubigerzustimmung	1141
a) Allgemeines	1141
b) Grundpfandrechte	1141
c) Reallasten	1141
d) Dienstbarkeiten	1141
Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Niki Ruge)	1143
Schrifttum	1145
A. Begriff	1146
B. Entstehungsgeschichte	1146
C. Wesen des Erbbaurechts	1147
D. Entstehen des Erbbaurechts	1149
I. Das Kausalgeschäft	1149
II. Das Erfüllungsgeschäft	1151
1. Die Einigung	1152
2. Die Eintragung	1153
a) Das Grundstück	1155
b) Belastung mehrerer Grundstücke	1155
aa) Die ursprüngliche Belastung mehrerer Grundstücke mit einem Erbbaurecht	1156
bb) Die nachträgliche Teilung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	1157
cc) Die nachträgliche Erstreckung des Erbbaurechts an einem Grundstück auf weitere selbständige Grundstücke	1157
dd) Die Vereinigung mehrerer selbständiger Erbbaurechte	1158
E. Der Inhalt des Erbbaurechts	1158
I. Allgemeines	1158
II. Gesetzlicher Mindestinhalt	1159
1. Das Bauwerk	1160
2. Konkretisierung des Bauwerks	1160
3. Ausschluss der Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil des Gebäudes (Problem des sog. Nachbarerb- baurechts)	1162
4. Die Erstreckung des Erbbaurechts nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG	1163

5.	Das Untererbbaurecht	1166
6.	Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	1167
	a) Veräußerlichkeit	1167
	b) Vererblichkeit	1168
7.	Bedingungen des Erbbaurechts	1169
8.	Die Verpflichtung, das Erbbaurecht aufzugeben	1169
9.	Die Dauer des Erbbaurechts	1170
III.	Der vertragsmäßige fakultative Inhalt des Erbbaurechts	1170
	1. Allgemeines	1170
	2. Einzelheiten	1172
	a) Vereinbarungen über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbauRG	1172
	b) Vereinbarungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Fall der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG	1173
	c) Vereinbarungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG	1174
	d) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbaube- rechtigten, das Erbbaurecht dem Eigentümer zu übertragen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG	1175
	e) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG	1180
	f) Vereinbarungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG	1181
	g) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Grund- stückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen § 2 Nr. 7 ErbbauRG	1181
	h) Vereinbarungen von Verfügungsbeschränkungen, §§ 5–8, 15 ErbbauRG	1184
	i) Vereinbarungen über die Entschädigung, die der Eigen- tümer beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitab- lauf dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk zu leisten hat, § 27 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG	1189
	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 ErbbauRG	1191
F.	Rechtswirkungen des Erbbaurechts	1192
G.	Erbbauzins	1194
H.	Übertragung des Erbbaurechts	1201
	I. Das Verpflichtungsgeschäft	1201
	II. Das Erfüllungsgeschäft	1202
	III. Die Wirkungen der Übertragung des Erbbaurechts	1203

I.	Belastung des Erbbaurechts	1204
I.	Grundpfandrechte	1204
II.	Dienstbarkeiten	1204
III.	Sonstige Rechte	1205
J.	Beendigung des Erbbaurechts	1206
I.	Die Aufhebung des Erbbaurechts	1206
II.	Das Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf	1206
III.	Die Wirkungen der Beendigung des Erbbaurechts auf Miet- und Pachtverhältnisse	1208
	Kapitel 11: Dingliche Nutzungsrechte (Thomas Finkenauer)	1209
	Schrifttum	1211
A.	Allgemeines	1214
B.	Nutzungsrechte im Überblick, Abgrenzungen	1215
I.	Grund- und persönliche Dienstbarkeiten	1215
II.	Nießbrauch	1215
III.	Reallast	1215
IV.	Erbbaurecht	1216
V.	Bergrecht u. a.	1216
VI.	Baulast	1217
VII.	Schuldrechtliche Nutzungsverträge	1218
C.	Grunddienstbarkeiten	1219
I.	Allgemeines	1219
II.	Begründung durch Rechtsgeschäft	1219
1.	Kausalgeschäft	1219
2.	Dingliches Geschäft	1222
a)	Allgemeines	1222
b)	Einigung	1222
c)	Eintragung	1223
d)	Kongruenz von Einigung und Eintragung	1228
e)	Beteiligte Grundstücke	1229
aa)	Dienendes Grundstück	1229
bb)	Herrschendes Grundstück	1232
f)	Berechtigter und Verpflichteter	1234
g)	Vorteil	1235
III.	Anderweitige Begründung	1237
1.	Ersitzung und gutgläubiger Erwerb	1237
2.	Begründung durch Hoheitsakt	1237
IV.	Inhalt	1238
1.	Grundlagen	1238
a)	Mitbenutzung durch den Eigentümer	1238
b)	Auslegung	1238
c)	Ausübungsbereich	1239
d)	Mehrere Dienstbarkeitsinhalte	1240
e)	Gesetzliche Verbote und inhaltsgleiche gesetzliche Beschränkungen	1240

f) Positive Leistungen des Eigentümers	1241
g) Begleitschuldverhältnis	1242
2. Benutzungsdienstbarkeit, § 1018 Var. 1 BGB	1243
3. Unterlassungsdienstbarkeit, § 1018 Var. 2 BGB	1244
4. Ausschließungsdienstbarkeit, § 1018 Var. 3 BGB	1245
5. Schonungs- und Verlegungspflicht nach §§ 1020, 1023 BGB	1245
6. Unterhaltung von Anlagen	1246
a) § 1020 S. 2 BGB	1246
b) § 1021 BGB	1247
c) § 1022 BGB	1248
7. Verlegungspflicht (§ 1023 BGB)	1248
8. Zusammentreffen mehrerer Nutzungsrechte, § 1024 BGB	1250
9. Anpassung an veränderte Verhältnisse	1250
a) Veränderungen in tatsächlicher Hinsicht	1250
b) Veränderungen in rechtlicher Hinsicht	1253
10. Inhaltsänderung nach § 877 BGB	1254
V. Übertragung, (Ver-)Pfändung und Zwangsvollstreckung	1255
VI. Schutz der Beteiligten	1255
VII. Erlöschen	1258
D. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	1261
I. Allgemeines	1261
II. Begründung durch Rechtsgeschäft	1262
1. Kausales und dingliches Geschäft, Nutzungsvertrag	1262
2. Vorteil	1263
3. Berechtigte	1264
4. Beteiligte Grundstücke	1264
III. Anderweitige Begründung	1264
IV. Inhalt	1264
1. Belastungsarten	1264
2. Unzulässige Inhalte	1265
3. Begrenzung des Ausübungsumfangs	1266
4. Auslegung und Anpassung	1266
V. Übertragbarkeit und Vererblichkeit	1266
1. Bestellungsanspruch	1266
2. Dienstbarkeit	1268
3. Ausübungsüberlassung	1269
VI. (Ver-)Pfändung, Insolvenz	1270
VII. Schutz	1271
VIII. Erlöschen	1271
E. Besondere Formen von Dienstbarkeiten	1273
I. Wohnungsrecht	1273
1. Allgemeines	1273
2. Abgrenzungen	1274
3. Bestellung	1276

4.	Inhalt	1278
	a) Wohnen	1278
	b) Aufnahme Dritter	1278
	c) Gesetzliches Schuldverhältnis	1278
	d) Unterhaltungspflicht und Lastentragung	1280
	e) Anwendung mietrechtlicher Vorschriften	1280
	f) Vermietung	1281
	g) Wohnungseigentum	1282
5.	Übertragung, Pfändung	1282
6.	Schutz	1283
7.	Erlöschen	1283
II.	Sicherungsdienstbarkeit	1284
	1. Allgemeines	1284
	2. Wettbewerbsbeschränkungen und Bezugsver- pflichtungen	1285
	3. Mietsicherungsdienstbarkeit	1287
III.	Wohnungsbelegungsdienstbarkeit	1288
IV.	Altrechtliche Grunddienstbarkeiten	1289
V.	Mitbenutzungsrechte der DDR	1290
F.	Nießbrauch	1291
	I. Allgemeines	1291
	II. Abgrenzung zur persönlichen Dienstbarkeit	1292
	III. Begründung durch Rechtsgeschäft	1294
	1. Kausalgeschäft	1294
	2. Dingliches Geschäft	1295
	a) Bestellung	1295
	b) Zustimmungserfordernisse	1295
	c) Berechtigter	1296
	d) Belastungsgegenstand	1297
	IV. Anderweitige Begründung	1298
	V. Inhalt	1298
	1. Nutzungsrecht	1298
	2. Umgestaltungs- und Veränderungsverbot	1299
	3. Besitzrecht	1300
	4. Entgeltlichkeit	1300
	5. Gesetzliches Schuldverhältnis	1300
	VI. Übertragung, Ausübungsüberlassung, (Ver-)Pfändung, Insolvenz	1304
	1. Übertragung	1304
	2. Ausübungsüberlassung	1305
	3. (Ver-)Pfändung	1307
	4. Insolvenz	1308
	VII. Schutz	1308
	1. des Nießbrauchers	1308
	2. des Eigentümers	1309

VIII. Erlöschen	1310
IX. Sonderformen	1311
1. Sicherungsnießbrauch	1311
2. Dispositionsnießbrauch	1312
G. Reallast	1313
I. Allgemeines	1313
II. Begründung durch Rechtsgeschäft	1315
1. Kausales und dingliches Geschäft	1315
2. Belastungsgegenstand	1316
3. Verpflichteter und Berechtigter	1317
a) Verpflichtung	1317
b) Berechtigung	1317
aa) Subjektiv-persönliche Reallast	1317
bb) Subjektiv-dingliche Reallast	1318
III. Anderweitige Begründung	1319
IV. Inhalt	1319
1. Allgemeines	1319
2. Leistungsinhalte	1319
3. Bestimmbarkeit	1321
4. Unzulässige Leistungen	1323
5. Ablösung	1323
6. Analoge Anwendung des Hypothekenrechts, § 1107 BGB	1324
7. Die persönliche Haftung nach § 1108 BGB	1325
V. Übertragung, Vererblichkeit, (Ver-)Pfändung	1326
1. Übertragung	1326
a) Subjektiv-persönliche Reallast	1326
b) Subjektiv-dingliche Reallast	1327
2. Vererblichkeit	1327
3. (Ver-)Pfändung	1328
VI. Zwangsvollstreckung	1328
1. durch einen Drittgläubiger	1328
2. durch den Berechtigten	1329
VII. Schutz	1330
VIII. Erlöschen	1331
IX. Sonderformen	1332
1. Sicherungsreallast	1332
2. Wohnungsreallast	1332
3. Altenteil	1333

Kapitel 12: Grundstücksmieta und Grundstückspacht

(*Andreas Alexander Himmen*)

.....	1337
Schrifttum	1339
A. Einführung	1340
I. Miet- und Pachtvertrag	1340
II. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen	1341
1. Leihe	1341
2. Mietkauf	1341

3. Leasing	1342
4. Dingliches Wohnungsrecht/Nießbrauch	1342
III. Grundstücks- und Raummietvertrag	1342
IV. Gewerbe- und Wohnraummietvertrag	1342
1. Abgrenzung	1343
2. Mischformen	1343
V. Gegenstand des Mietvertrages	1344
1. Mietobjekt	1344
2. Nebengelass	1344
3. Garagen/Stellplätze	1344
4. Gemeinschaftseinrichtungen/Zubehör	1344
B. Der Mietvertrag	1345
I. Abschlussfreiheit – Kontrahierungszwang	1345
1. Privatrechtlich eingeschränkte Abschlussfreiheit	1345
2. Öffentlich-rechtliche Hindernisse	1345
II. Vertragsanbahnung	1346
1. Vorvertrag	1346
2. Vormietrecht	1348
3. Option	1348
4. Vorvertragliches Schuldverhältnis	1349
III. Die Mietvertragsparteien	1350
1. Natürliche Personen	1350
2. Personenhandelsgesellschaften	1351
3. Juristische Personen	1351
4. Personenmehrheiten	1351
5. Nicht rechtsfähiger Verein	1352
IV. Form des Mietvertrages	1352
1. Gesetzliche Schriftform	1352
2. Gewillkürte Schriftform	1353
V. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages	1354
1. Einigung der Vertragsparteien	1354
2. Mitwirkung Dritter beim Vertragsschluss	1354
3. Notwendiger Vertragsinhalt	1354
4. Anfechtung	1355
5. Rechtsstellung des Mieters gegenüber Dritten	1355
6. Formularmietvertrag	1356
7. Auslegung und das Problem der Geschäftsgrundlage im Mietrecht	1356
8. Wohnraummietverhältnisse im Zusammenhang mit Dienstverhältnissen	1357
VI. Vertragsänderung	1357
1. Gewillkürte Vertragsänderung	1357
2. Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes	1358
3. Wechsel der Vertragsparteien durch Veräußerung	1358

C. Pflichten des Vermieters	1359
I. Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	1359
1. Überlassung des Mietgegenstandes	1359
2. Besitz- und Bestandsschutz	1360
3. Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand	1360
4. Nebenpflichten	1360
II. Störungen des Mietgebrauchs	1361
1. Besitzstörungen	1361
2. Gebrauchsstörungen	1362
3. Konkurrenzschutz	1362
III. Sach- und Rechtsmängelhaftung	1362
1. Gleichbehandlung von Sach- und Rechtsmängeln	1363
2. Fallgruppen der Sachmängelhaftung	1363
3. Beweislast	1365
4. Rechtsfolgen	1365
5. Ausschluss der Gewährleistungsrechte	1367
IV. Leistungsstörungen des Vermieters	1368
1. Unmöglichkeit	1368
2. Verzug	1369
3. Sonstige Pflichtverletzungen	1369
4. Vertragliche Haftungsausschlüsse	1369
D. Pflichten des Mieters	1370
I. Zahlung der Miete	1370
1. Höhe der Miete	1370
2. Zahlungsweise	1372
3. Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen (frei finanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen)	1373
4. Nebenkosten	1375
II. Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache	1377
1. Grundlagen	1377
2. Vertragsgemäßer Gebrauch	1377
3. Mitgebrauch Dritter	1378
4. Obhuts- und Sorgfaltspflichten	1379
5. Anzeigepflicht	1379
6. Schönheitsreparaturen	1379
7. Duldungspflichten	1381
III. Sicherung des Vermieters	1381
1. Vermieterpfandrecht	1382
2. Kautions	1382
IV. Leistungsstörungen des Mieters	1383
1. Unmöglichkeit	1384
2. Verzug	1384
3. Sonstige Pflichtverletzungen	1385

E. Untervermietung	1386
I. Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter	1386
1. Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung	1386
2. Rechtsfolgen der erlaubten Untervermietung	1387
3. Unzulässige Untervermietung	1387
II. Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Untermieter	1388
1. Wirksamkeit des Untermietverhältnisses	1388
2. Verhältnis von Haupt- und Untermietverhältnis	1388
3. Beendigung des Untermietverhältnisses	1389
III. Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Untermieter	1389
1. Keine vertraglichen Beziehungen	1389
2. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses	1390
3. Rückgabeanpruch des Vermieters	1390
4. Gewerbliche Zwischenvermietung	1390
F. Beendigung von Mietverhältnissen	1391
I. Aufhebungsvertrag	1391
II. Kündigung	1392
1. Grundsätze	1392
2. Ordentliche Kündigung	1393
3. Sonderkündigungsrechte	1393
4. Sozialklausel	1394
III. Beendigung durch Zeitablauf	1395
IV. Rücktritt	1396
V. Sonstige Beendigungsgründe	1396
1. Erlöschen einer juristischen Person	1396
2. Kraft Verwaltungsaktes	1396
G. Abwicklung beendeter Mietverhältnisse	1397
I. Rückgabe der Mietsache	1397
1. Zeitpunkt	1397
2. Besitzeinräumung	1397
3. Selbsthilfeverbot	1397
4. Zurückbehaltungsrecht	1398
5. Räumungsanspruch gegen Dritte	1398
6. Verjährung	1398
II. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe der Mietsache	1398
1. Nutzungsentuschädigung	1398
2. Schadensersatz wegen Verzuges oder Schlechterfüllung	1399
3. Weitere Ansprüche	1400
4. Verjährung	1400
III. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache	1400
1. Wegnahmepflicht des Mieters	1400
2. Ausnahmen	1401
3. Verjährung	1401
IV. Rechtsfolgen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	1401

V.	Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	1402
1.	Notwendige Aufwendungen	1402
2.	Sonstige Aufwendungen	1402
3.	Abweichende Parteivereinbarungen	1403
4.	Verjährung	1403
VI.	Wegnahmerecht des Mieters	1404
1.	Wegnahme von Einrichtungen	1404
2.	Abwendungsbefugnis des Vermieters	1404
VII.	Sonstige Ansprüche	1405
1.	Beschädigungen und Obliegenheitsverletzungen des Mieters	1405
2.	Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter	1405
3.	Rückgabe von Sicherheiten	1406
4.	Rückgabe von Mietvorauszahlungen und sonstigen Mieter- leistungen	1407
5.	Abstandszahlungen	1407
H.	Pachtvertrag	1408
I.	Vertragsinhalt	1408
1.	Vertragsgegenstand	1408
2.	Verpächterpflichten	1408
3.	Pächterpflichten	1409
II.	Verpachtung von Grundstücken mit Inventar	1409
1.	Erhaltungspflicht	1409
2.	Übernahme des Inventars zum Schätzwert	1409
3.	Weitere Besonderheiten	1410
III.	Landpachtvertrag	1410
1.	Inhalt	1410
2.	Verpächterpflichten	1411
3.	Pächterpflichten	1411
4.	Vertragsabwicklung	1411
IV.	Sonderformen des Pachtvertrages	1412
I.	Steuerliche Gesichtspunkte beim Abschluss von Miet- und Pachtverträgen	1412
I.	Umsatzsteuer	1412
II.	Einkommensteuer	1413
III.	Miete als Betriebsausgabe	1413
IV.	Einzelprobleme	1413
J.	Immobilienleasing	1414
I.	Der Leasingvertrag	1414
1.	Kauf- und Bauphase	1414
2.	Nutzungsphase	1415
II.	Steuerliche Gesichtspunkte	1416
1.	Ertragssteuer	1416
2.	Vertragsmodelle	1417
3.	Weitere steuerrechtliche Besonderheiten	1417

Kapitel 13: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung (Christoph Schreiber)	1419
Schrifttum	1421
A. Grundpfandrechte als Kreditsicherungsrechte an Grundstücken	1422
I. Grundlagen	1422
1. Wesensmerkmale des Grundpfandrechts	1422
2. Inhalt der Grundpfandrechte	1423
3. Unterscheidungsmerkmale von Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld	1424
a) Gesetzliche Systematik	1424
b) Hypothek	1424
c) Grundschuld	1425
d) Rentenschuld	1425
e) Gemeinsamkeiten und Unterschiede	1425
f) Bevorzugung der Grundschuld in der Praxis	1427
4. Realkredit	1428
5. Begriffliche Unterscheidungen	1429
a) Briefrechte und Buchrechte	1429
b) Fremd- und Eigentümergrundpfandrecht	1430
aa) Grundsätzliches	1430
bb) Eigentümergrundschuld kraft Bestellung („Vorratsgrundschuld“)	1431
cc) Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes	1432
c) Einzel- und Gesamtgrundpfandrechte	1433
II. Gegenstand der dinglichen Grundpfandhaftung	1434
1. Grundstücke	1434
2. Das Grundstück und zugeschriebene Grundstücke	1435
3. Erbbaurecht	1435
4. Miteigentumsanteile	1436
5. Wohnungseigentum, Teileigentum	1437
6. Gebäudeeigentum der früheren DDR	1437
III. Haftungsverband der Grundpfandrechte	1437
1. Haftungsumfang	1437
2. Getrennte Erzeugnisse und sonstige Bestandteile	1438
a) Nicht wesentliche Grundstücksbestandteile	1438
b) Erzeugnisse (§ 94 Abs. 1 BGB)	1438
c) Enthftung	1438
3. Haftung des Zubehörs (§§ 97, 1120 BGB)	1440
a) Zubehör	1440
b) Enthftung	1441
4. Miet- und Pachtzinsforderungen	1441
5. Wiederkehrende Leistungen	1442
6. Versicherungsforderungen	1442
IV. Grundbuch	1443
V. Gesicherte Rechtsstellung des Grundpfandgläubigers	1444
B. Der Erwerb der Grundschuld	1444
I. Überblick über den Erwerbsvorgang	1445

II. Begründung der Grundschuld durch Einigung und Eintragung	1446
1. Die Einigung	1446
2. Inhalt der Einigung	1447
a) Genaue Bezeichnung des zu belastenden Grundstücks gem. § 28 S. 1 GBO	1447
b) Angabe des Gläubigers	1447
c) Grundschuldkapital	1448
d) Verzinslichkeit, Zinssatz und Zinsbeginn	1449
e) Sonstige Nebenleistungen	1451
f) Briefausschluss bei der Buchgrundschuld	1451
3. Familienrechtliche Zustimmungserfordernisse	1451
4. Zustimmungs- und Mitwirkungserfordernisse nach öffentlichem Recht	1452
5. Begründung der Eigentümergrundschuld	1452
6. Risiken im Zusammenhang mit der Bindung an die Einigung	1453
7. Eintragung im Grundbuch	1454
a) Grundlagen	1454
b) Eintragungsantrag	1454
c) Eintragungsbewilligung	1455
d) Voreintragung des Betroffenen	1456
aa) Grundlagen	1456
bb) Bestellung der Grundschuld durch den Verkäufer	1457
cc) Exkurs: Verpfändung des Übereignungs- anspruchs	1457
e) Inhalt der Eintragung	1458
8. Rangverschaffung	1459
a) Grundlagen	1459
b) Rangvereinbarung	1460
c) Rangänderung	1461
d) Rangvorbehalt	1461
9. Sicherung des Kreditgebers bei Valutierung vor Eintragung der Grundschuld durch Notarbestätigung/Rangbestätigung	1462
10. Briefgrundschuld	1462
a) Briefausschluss	1462
b) Briefübergabe	1462
c) Übergabesurrogate	1463
d) Aushändigungsabrede	1463
e) Besonderheiten bei der Bestellung von Gesamt- grundschulden	1464
11. Nachverpfändung	1464

III.	Vereinbarungen und Erklärungen in der Grundschuldbestellungsurkunde	1465
	1. Überblick	1465
	2. Form	1465
	3. Bestellungserklärung	1465
	4. Kündigungsvereinbarung/Fälligkeit	1466
	5. Die dingliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	1466
	6. Teilvollstreckbare Grundschuld	1467
	7. Persönliche Haftungsunterwerfung	1468
	8. Rangvereinbarung	1470
	9. Ausgewählte weitere Vereinbarungen	1470
	a) Vereinbarungen über die Grundschuldrückgewährpflicht	1470
	b) Vereinbarung zur Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts	1471
	10. Vereinbarungen über Ansprüche auf Rückgewähr vor- oder gleichrangiger Grundschulden	1471
	11. Vereinbarungen zum Verhalten des Pfandgläubigers in der Zwangsversteigerung	1473
	12. Antrag auf Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung	1473
IV.	Erwerb der Grundschuld im Wege der Abtretung	1473
	1. Vorbemerkung	1473
	2. Übertragung von Buchgrundschulden	1474
	3. Übertragung von Briefgrundschulden	1476
	4. Abtretung von Eigentümergrundschulden	1477
	5. Abtretung der Eigentümergrundschuld vor ihrer Eintragung	1478
	6. Grundschuldteilabtretung	1478
	7. Titelumschreibung	1479
	8. Alternative zur Grundschuldabtretung: Treuhänderische Haltung für Dritte	1480
V.	Sicherungsabrede	1481
	1. Grundlagen	1481
	2. Inhalt der Sicherungsabrede	1481
	a) Sicherungszweckerklärung	1482
	b) Enge und weite Sicherungszweckerklärung	1483
	c) Eingeschränkte Zweckbestimmung bei der Kaufpreisvorfinanzierung	1484
	d) Vereinbarung über die Zahlungsverrechnung	1485
	e) Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts; Auskünfte und Besichtigung	1485
	f) Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschulden	1486
	3. Änderung der Sicherungsabrede	1486
C.	Eigentumswechsel am Pfandobjekt	1486

D. Zahlungen auf die persönliche Forderung und auf die Grundschild	1487
I. Zahlung auf die gesicherte Forderung	1488
II. Zahlung auf die Grundschild	1488
III. Ablösung durch einen Dritten	1489
IV. Verjährung, Einreden	1489
1. Verjährung	1489
2. Einreden gegen die Grundschild	1490
3. Einreden gegen die gesicherte Forderung	1490
E. Die Grundschildrückgewähr	1491
I. Grundsätzliches	1491
1. Erledigung des Sicherungszwecks	1491
2. Formen der Rückgewähr	1492
3. Rückgewähr der übrigen Sicherheiten	1493
4. Teilfreigabe	1493
II. Die Löschung der Grundschild	1494
1. Erlöschen durch Aufhebung und Löschungsbeilligung	1494
2. Löschungsfähige Quittung	1494
3. Gesetzlicher Löschungsanspruch gleich- oder nachrangiger Pfundgläubiger	1495
4. Erlöschen in der Zwangsverwertung	1496
III. Die Durchsetzung des Duldungsanspruchs aus der Grundschild und der weiteren Sicherheiten im Überblick	1496
1. Grundsätzliches	1496
2. Zwangsverwaltung	1497
3. Zwangsversteigerung	1498
4. Wirkung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung	1499
5. Freihändige Veräußerung der Grundschild	1499
a) Isolierte Abtretung	1499
b) Gemeinsame Übertragung von Grundschild und Forderung	1500
6. Die Verwertung im Rahmen der persönlichen Haftung	1500
F. Auswirkungen der Insolvenz im Überblick	1501
I. Insolvenz des Sicherungsgebers (Eigentümers)	1501
II. Der Rückgewähranspruch in der Insolvenz des Sicherungsnehmers	1502
G. Überblick über die Besonderheiten der Hypothek	1502
I. Grundsätzliches	1502
II. Unterschiede bei der Begründung der Hypothek	1503
1. Abhängigkeit von der gesicherten Forderung	1503
2. Eintragung	1503
III. Unterschiede bei der Übertragung der Hypothek	1503
IV. Gesetzlicher Übergang der Hypothek	1503

V.	Einwendungen und Einreden	1504
VI.	Einzelne Arten der Hypothek	1504
	1. Verkehrshypothek und Sicherungshypothek	1504
	2. Fälligkeitshypothek, Abzahlungshypothek und Tilgungshypothek	1505
Kapitel 14: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechts- änderungen (Nicola Preuß)		1507
Schrifttum		1509
A.	Überblick	1511
	I. Erfüllungssicherung von Leistungsansprüchen	1511
	II. Erwerbsansprüche aus Vorkaufs-, Wiederkaufs- und sonstigen Ankaufsrechten	1511
B.	Die Vormerkung	1512
	I. Wesen und Wirkung der Vormerkung	1512
	1. Dingliche Wirkung	1512
	2. Akzessorietät der Vormerkung	1513
	a) Existenz des gesicherten Anspruchs als Wirksamkeits- voraussetzung	1513
	b) Zession des gesicherten Anspruchs	1515
	II. Vormerkungsfähige Ansprüche	1516
	III. Sicherung bedingter und künftiger Ansprüche	1517
	1. Bedingte Ansprüche	1517
	2. Künftige Ansprüche	1518
	3. Vormerkungsfähigkeit einer vom Erblasser herrührenden Verpflichtung	1520
	IV. Schuldner und Gläubiger des vormerkungsgesicherten Anspruchs	1522
	1. Identitätsgebot auf der Passivseite	1522
	2. Identitätsgebot auf der Aktivseite und Ansprüche zugunsten Dritter	1524
	3. Personenmehrheit und Personenwechsel auf der Gläubigerseite	1526
	V. Die Wirkungen der Vormerkung	1528
	1. Rangwirkung	1528
	2. Vormerkungswidrige Verfügungen	1529
	a) Relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügung	1529
	b) Nutzungsersatzansprüche	1532
	c) Schadensersatz- und Unterlassungsansprüche wegen schuldhafter Verschlechterung des Grundstücks	1533

3.	Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Zwangsversteigerung	1533
a)	Dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehende Vormerkungen	1534
b)	Dem Recht des betreibenden Gläubigers nachgehende Vormerkungen	1536
4.	Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Insolvenz	1540
VI.	Entstehung und Erlöschen der Vormerkung	1542
1.	Vormerkung aufgrund einer Bewilligung	1542
2.	Vormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung	1544
VII.	Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung	1545
1.	Gutgläubiger Ersterwerb	1545
2.	Gutgläubiger Zweiterwerb	1546
C.	Das Vorkaufsrecht	1548
I.	Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht	1548
1.	Einräumung des Vorkaufsrechts	1548
2.	Der Vorkaufsfall	1550
a)	Kaufvertrag und ähnliche Geschäfte	1551
b)	Rechtswirksamkeit des Vertrages	1552
c)	Drittverkauf	1556
3.	Mitteilung des Vertragsschlusses	1556
4.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter	1557
5.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	1558
II.	Das dingliche Vorkaufsrecht	1558
1.	Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts	1559
2.	Übertragbarkeit	1559
3.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter	1560
4.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	1560
D.	Wiederkaufsrecht	1561
E.	Sonstige Ankaufsrechte	1562

Kapitel 15: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobilienvollstreckung
(Lars Lütgens)

	Schrifttum	1565
A.	Allgemeines	1566
I.	Arten der Zwangsvollstreckung	1566
II.	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen	1567
1.	Vollstreckungstitel im Allgemeinen	1567
2.	Notarielle Urkunden als Vollstreckungstitel im Besonderen	1568
a)	Begriff	1568
b)	Das Verfahren zur Errichtung der vollstreckbaren Urkunde	1570
aa)	Zuständigkeit	1570
bb)	Form	1570

c)	Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung	1571
aa)	Zuständigkeit	1571
bb)	Voraussetzungen für die Erteilung der Vollstreckungsklausel	1571
cc)	Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung bei notariellen Urkunden	1572
d)	Der vollstreckbare Anspruch	1573
aa)	Bestimmtheitsgrundsatz	1574
bb)	Dingliche und persönliche Unterwerfung	1576
cc)	Die Unterwerfungserklärung	1580
3.	Klausel	1585
4.	Zustellung	1586
5.	Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen	1587
III.	Vollstreckungsumfang	1587
IV.	Gegenstände der Immobilienvollstreckung	1588
1.	Grundstücke	1588
2.	Wohnungseigentum und grundstücksgleiche Rechte (§ 864 Abs. 1 ZPO)	1589
3.	Bruchteile von Grundstücken	1589
4.	Haftungsverband der Hypothek	1591
a)	Grundstückszubehör	1591
aa)	Zubehöreigenschaft	1591
bb)	Eigentum des Grundstückseigentümers	1591
b)	Übrige Gegenstände (§§ 1120 ff. BGB)	1592
B.	Zwangsversteigerung	1593
I.	Verfahren bis zum Versteigerungstermin	1593
1.	Antrag an das Vollstreckungsgericht (§§ 15 ff. ZVG)	1593
a)	Zuständigkeit	1593
b)	Form	1593
c)	Inhalt (§ 16 Abs. 1 ZVG)	1593
d)	Urkunden (§ 16 Abs. 2 ZVG)	1594
e)	Eintragung des Schuldners (§ 17 ZVG)	1594
f)	Verfahrensverbinding (§ 18 ZVG)	1594
2.	Prüfung durch das Vollstreckungsgericht	1595
3.	Anordnungsbeschluss (§ 15 ZVG)	1596
a)	Form und Inhalt	1596
b)	Mehrere Anträge	1596
c)	Hinweis an Schuldner	1597
4.	Versteigerungsvermerk (§§ 19 Abs. 1 ZVG, 38 GBO)	1597
5.	Beitrittsbeschluss (§ 27 Abs. 1 ZVG)	1597
a)	Voraussetzungen	1597
b)	Zulassung des Beitritts	1598
c)	Gläubigeridentität	1598

6.	Rechtswirkungen der Anordnung (§§ 20 ff. ZVG)	1598
a)	Wirksamwerden (§ 22 Abs. 1 ZVG)	1598
b)	Umfang der Beschlagnahme (§ 20 ZVG)	1598
c)	Wirkung der Beschlagnahme (§ 23 ZVG)	1599
aa)	Mithaftende Gegenstände	1599
bb)	Grundstücksveräußerung	1599
7.	Aufhebung des Verfahrens	1600
a)	Grundbuchhindernisse (§ 28 Abs. 1 ZVG)	1601
aa)	Vollstreckung aus einem dinglichen Titel	1601
bb)	Vollstreckung aus einem persönlichen Titel	1601
cc)	Insolvenzvermerk	1602
dd)	Weitere eingetragene Rechte	1602
ee)	Keine entgegenstehenden Rechte	1603
b)	Rücknahme des Antrags (§ 29 ZVG)	1603
c)	Entscheidung des Prozessgerichts	1603
d)	Aufhebungsbeschluss	1603
8.	Einstweilige Einstellung des Verfahrens	1604
a)	Grundbuchhindernisse (§ 28 ZVG)	1604
b)	Bewilligung des Gläubigers (§ 30 Abs. 1 ZVG)	1604
c)	Antrag des Schuldners (§§ 30a–c ZVG)	1605
aa)	Frist und Form	1605
bb)	Inhaltliche Voraussetzung	1605
d)	Antrag des Insolvenzverwalters (§§ 30d–f ZVG)	1606
e)	Fortsetzung des Verfahrens (§ 31 ZVG)	1607
f)	Einstellung wegen sittenwidriger Härte (§ 765a ZPO)	1607
g)	Sonstige Einstellungsfälle	1607
9.	Festsetzung des Grundstückswertes (§ 74a Abs. 5 ZVG)	1607
10.	Terminsbestimmung	1613
a)	Voraussetzungen (§ 36 ZVG)	1613
b)	Inhalt (§§ 37 f. ZVG)	1613
aa)	Mussvorschrift § 37 ZVG	1613
bb)	Sollvorschrift § 38 ZVG	1614
cc)	Verstöße	1615
c)	Bekanntmachung (§§ 39 f. ZVG)	1615
d)	Zustellung an die Beteiligten (§ 41 ZVG)	1616
11.	Weitere Vorbereitungsmaßnahmen des Gerichts	1616
a)	Zusätzliche Zustellung an den Schuldner	1616
b)	Mitteilung über betreibende Gläubiger (§ 41 Abs. 2 ZVG)	1617
12.	Forderungsanmeldung (§ 37 Nr. 4 und 5 ZVG)	1617
a)	Allgemeines	1617
b)	Anmeldepflichtige Forderungen	1618
aa)	Allgemein	1618
bb)	Anmeldungen zu eingetragenen Rechten	1618
c)	Anmeldung bei Sicherungsgrundschulden	1619

II.	Versteigerungstermin und Zuschlag	1619
1.	Bekanntmachungsteil (§ 66 Abs. 1 ZVG)	1619
	a) Allgemeines	1619
	b) Geringstes Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG)	1621
	c) Weitere Versteigerungsbedingungen (§§ 49 ff. ZVG)	1622
	aa) Die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen	1622
	bb) Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59 ZVG)	1623
	cc) Mehrere Grundstücke (§§ 63 f. ZVG)	1624
	dd) Ausschluss weiterer Anmeldungen (§ 66 Abs. 2 ZVG)	1626
2.	Bietzeit	1626
	a) Beginn und Dauer (§ 73 Abs. 1 S. 1 ZVG)	1626
	b) Gebote	1627
	aa) Bieter	1627
	bb) Form und Inhalt	1628
	cc) Geringstes Bargebot (§ 49 Abs. 1 ZVG)	1628
	dd) Anfechtbarkeit und Nichtigkeit	1628
	ee) Bindung und Erlöschen	1629
	ff) Entscheidung über das Gebot	1629
	c) Sicherheitsleistung (§§ 67 ff. ZVG)	1629
	aa) Berechtigung (§ 67 ZVG)	1629
	bb) Höhe der Sicherheitsleistung (§ 68 ZVG)	1630
	cc) Art der Sicherheitsleistung (§ 69 ZVG)	1631
	dd) Entscheidung	1632
	ee) Rückgabe	1632
	d) Schluss der Versteigerung (Bietzeit, § 73 ZVG)	1632
3.	Verhandlung über den Zuschlag (§ 74 ZVG)	1633
4.	Entscheidung über den Zuschlag (§§ 81 ff. ZVG)	1633
	a) Erteilung im Regelfall (§ 81 Abs. 1 ZVG)	1633
	b) Erteilung bei Abtretung oder Pfändung des Meistgebots (§ 81 Abs. 2 ZVG)	1634
	c) Erteilung bei verdeckter Vertretung (§ 81 Abs. 3 ZVG)	1635
	d) Versagung wegen Verfahrensfehlern (§§ 83 f. ZVG)	1635
	e) Versagung wegen Nichterreichens der 5/10- Grenze (§ 85a ZVG)	1637
	f) Versagung wegen Nichterreichens der 7/10- Grenze (§ 74a ZVG)	1640
	g) Versagung auf Antrag des Schuldners (§ 765a ZPO)	1641
5.	Rechtsbehelfe	1642
	a) Sofortige Beschwerde (§ 95 ZVG)	1642
	b) Sofortige Beschwerde gegen Erteilung oder Versagung des Zuschlags (§§ 96 ff. ZVG)	1645
	aa) Beschwerdeberechtigung (§ 97 ZVG)	1645
	bb) Beschwerdefrist (§ 98 ZVG)	1645

cc) Beschwerdegründe (§ 100 ZVG)	1646
dd) Inhalt der Entscheidung (§ 101 ZVG)	1646
c) Rechtsbeschwerde (§ 102 ZVG)	1647
6. Wirkung des Zuschlags	1647
a) Eigentumserwerb durch Zuschlag (§ 90 Abs. 1 ZVG)	1647
b) Eigentumsübergang am Zubehör (§ 90 Abs. 2 ZVG)	1648
c) Erlöschen von Rechten (§ 91 Abs. 1 ZVG)	1648
d) Bestehenbleiben von Rechten (§ 91 Abs. 2 ZVG)	1649
e) Schuldrechtliche Folgen	1650
aa) Gefahrübergang (§ 56 S. 1 ZVG)	1650
bb) Nutzungen	1650
cc) Lasten	1650
dd) Miet- und Pachtverhältnisse	1651
f) Kosten, Gebühren und Steuern	1653
g) Zuschlagsbeschluss als Räumungs- und Herausgabebetitel	1654
III. Verteilung des Versteigerungserlöses	1655
1. Allgemeines	1655
2. Vorbereitung des Verteilungstermins	1656
a) Bestimmung des Verteilungstermins (§ 105 ZVG)	1656
b) Vorläufiger Teilungsplan (§ 106 S. 1 ZVG)	1656
3. Durchführung des Verteilungstermins	1656
a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 113 ZVG)	1657
aa) Teilungsmasse (§ 107 ZVG)	1657
bb) Bestehen bleibende Rechte (§ 113 Abs. 2 ZVG)	1657
cc) Schuldenmasse (§ 114 ZVG)	1658
dd) Rangklassen (§§ 109, 10 Abs. 1 ZVG)	1658
ee) Verteilung bei Gesamtausgebot (§ 112 ZVG)	1662
ff) Verteilung auf Gesamtrecht (§ 122 ZVG)	1663
b) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	1663
aa) Formelle Mängel	1664
bb) Sachliche Mängel	1664
4. Ausführung des Teilungsplans	1666
a) Ausführung bei Zahlung des Bargebots (§ 117 ZVG)	1666
aa) Auszahlung	1666
bb) Hinterlegung	1667
b) Ausführung bei Nichtzahlung des Bargebots	1667
aa) Übertragung der Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten	1667
bb) Zuschlagsbeschluss als Zahlungstitel (§ 132 ZVG)	1668
5. Verfahren nach Ausführung des Teilungsplans	1668
a) Eintragung des Ersteher in das Grundbuch (§ 130 ZVG)	1668
b) Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 128 Abs. 1 S. 1 ZVG)	1669

IV.	Kosten der Zwangsversteigerung	1670
1.	Gerichtskosten	1670
2.	Rechtsanwaltsvergütung	1671
V.	Sonderfall: Teilungsversteigerung (§§ 180 bis 185 ZVG)	1672
1.	Verfahrenszweck	1672
2.	Anordnungsverfahren	1673
a)	Formelle Voraussetzungen	1673
b)	Materielle Voraussetzungen	1674
aa)	Kein Ausschluss der Aufhebung	1674
bb)	Zustimmungserfordernis (§ 1365 BGB)	1675
cc)	Berücksichtigung im Verfahren	1676
3.	Einstellung des Verfahrens	1676
4.	Feststellung des geringsten Gebots	1677
5.	Erlösverteilung	1678
C.	Zwangsverwaltung (§§ 146 ff. ZVG)	1679
I.	Anordnung der Zwangsverwaltung	1679
1.	Verfahren (§ 146 Abs. 1 ZVG)	1679
a)	Eigenbesitz des Schuldners	1680
b)	Glaubhaftmachung	1681
2.	Rechtswirkung: Beschlagnahme	1681
a)	Umfang (§ 148 Abs. 1 ZVG)	1681
b)	Zeitpunkt (§§ 22, 151 Abs. 1 ZVG)	1682
c)	Wirkung (§ 148 Abs. 2 ZVG)	1682
aa)	Wohnrecht des Schuldners (§ 149 Abs. 1 ZVG)	1682
bb)	Räumungspflicht des Schuldners (§ 149 Abs. 2 ZVG)	1683
cc)	Unterhalt des Schuldners (§ 149 Abs. 3 ZVG)	1683
II.	Durchführung der Zwangsverwaltung	1684
1.	Bestellung und Vergütung des Zwangsverwalters	1684
a)	Regelfall (§ 150 Abs. 1 ZVG)	1684
aa)	Bestellung	1684
bb)	Vergütung	1684
cc)	Verwirkung des Vergütungsanspruchs	1686
dd)	Geschäftsführung des Zwangsverwalters	1686
ee)	Entlassung des Zwangsverwalters	1687
b)	Institutsverwalter (§ 150a ZVG)	1687
c)	Schuldnerverwalter (§§ 150b–e ZVG)	1687
2.	Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters (§§ 152 ff. ZVG, ZwVwV)	1688
a)	Rechtsstellung	1688
b)	Besitzverschaffung (§ 150 Abs. 2 ZVG)	1689
c)	Aufgaben (§§ 148 Abs. 2, 152 Abs. 1 ZVG)	1690
aa)	Bestanderhaltung	1691
bb)	Grundstücksnutzung	1691
cc)	Gewerbliche Tätigkeit	1692
dd)	Miet- und Pachtverträge	1693

ee) Zwangsverwaltung bei Wohnungseigentum	1696
ff) Prozessführung	1698
d) Rechnungslegung (§ 154 S. 2 ZVG)	1700
e) Haftung (§ 154 S. 1 ZVG)	1701
3. Verteilung der Nutzungen des Grundstücks (§ 155 ZVG)	1701
a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 156 ZVG)	1702
aa) Allgemeiner Inhalt	1702
bb) Sonderregelungen bei der Rangfolge (§ 155 ZVG)	1703
cc) Ergänzung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 ZVG)	1704
dd) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan. Formelle Mängel	1704
ee) Klage auf Änderung des Teilungsplans (§ 159 Abs. 1 ZVG)	1704
b) Ausführung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 ZVG)	1705
III. Kosten der Zwangsverwaltung	1706
1. Gerichtskosten	1706
2. Rechtsanwaltsvergütung	1706
3. Steuern	1706
D. Zwangshypothek (§§ 866 Abs. 3, 867 ZPO)	1707
I. Zweck der Zwangshypothek	1707
II. Eintragungsvoraussetzungen	1707
1. Grundbuchrechtliche Erfordernisse	1708
2. Vollstreckungsrechtliche Erfordernisse	1709
a) Allgemeine Voraussetzungen	1709
b) Mindesthöhegebot (§ 866 Abs. 3 ZPO)	1710
c) Gesamtbelastungsverbot (§ 867 Abs. 2 S. 1 ZPO)	1710
3. Verfahren bei Eintragungshindernissen	1711
III. Rechtsfolgen der Eintragung	1711
1. Entstehen der Zwangshypothek (§ 867 Abs. 1 S. 2 ZPO)	1711
2. Entbehrlichkeit der Duldungsklage (§ 867 Abs. 3 ZPO)	1713
IV. Rechtsbehelfe	1713
V. Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer	1714
1. Erwerb nach materiellem Recht (§ 1163 BGB)	1714
2. Erwerb nach Verfahrensrecht (§ 868 ZPO)	1715
3. Berichtigung des Grundbuchs	1716
VI. Kosten der Zwangshypothek	1716
1. Gerichtskosten	1716
2. Rechtsanwaltsvergütung	1717
Kapitel 16: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky)	1719
Schrifttum	1721
A. Einführung	1723
I. Rechtsgrundlagen	1723
II. Allgemeiner Überblick	1723

B. Grundsteuer	1725
I. Steuergegenstand	1725
1. Wirtschaftliche Einheit nach dem Bewertungsgesetz	1725
2. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	1725
3. Grundstücke	1727
4. Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Wohnungs- und Teileigentum	1728
5. Einheitsbewertung	1729
6. Einheitswertverfahren	1730
II. Steuerbefreiungen	1731
1. Grundbesitz von juristischen Personen des öffentlichen Rechts zum Allgemeingebrauch	1731
2. Grundbesitz bei gemeinnützigen und religiösen Institutionen	1733
3. Verwendung zu verschiedenen begünstigten Zwecken	1735
4. Wohnung oder land- und forstwirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich steuerpflichtig	1736
5. Befreiungsverfahren	1738
III. Steuermessbetrag	1738
1. Bedeutung	1738
2. Steuermesszahlen	1739
a) alte Länder	1739
b) neue Länder	1739
3. Steuermessbetragsveranlagung	1740
IV. Grundsteuerfestsetzung	1741
1. Grundsteuerbescheid	1741
2. Grundsteuerhebesatz	1743
V. Steuerschuldner, Haftung	1744
1. Persönliche Steuerschuld	1744
2. Haftung Dritter	1745
VI. Erlass der Grundsteuer	1747
1. Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	1747
2. Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1749
3. Erlass nach der Abgabenordnung	1752
VII. Grundsteuererhebung, Vollstreckung	1752
Kapitel 17: Grunderwerbsteuer (<i>Raymond Halaczinsky</i>)	1755
Schrifttum	1757
A. Einführung	1759
B. Grunderwerbsteuer	1761
I. Steuerpflichtige Grundstücksübertragungen	1761
1. Überblick	1761
2. Grundstück i. S. d. GrEStG	1761
II. Steuertatbestände	1763
1. Verpflichtungsgeschäfte	1763
2. Übergang des Grundstücks kraft Gesetzes	1764

3.	Abtretung eines Übereignungsanspruchs bzw. Kaufangebotsrechts	1766
4.	Verwertungsbefugnis	1766
5.	Wechsel im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft	1767
6.	Anteilsvereinigung	1770
7.	Wirtschaftliche Anteilsvereinigung	1772
8.	Aufeinanderfolgen von Steuertatbeständen	1773
9.	Weitere Erwerbstatbestände	1773
III.	Steuerbefreiungen	1774
1.	Allgemeine Ausnahmen (§ 3 Nr. 1, 2 GrEStG)	1774
a)	Freigrenze	1774
b)	Erwerbe von Todes wegen, Schenkungen, Nachlassteilung	1774
2.	Personenbezogene Befreiungen (§ 3 Nrn. 2–7 GrEStG); Grundstückserwerbe innerhalb der Familie	1776
3.	Rückerwerb vom Treuhänder	1777
4.	Besondere Ausnahmen von der Besteuerung (§ 4 GrEStG)	1777
IV.	Begünstigungen von Gesamthandsgemeinschaften	1778
1.	Übergang auf eine Gesamthand	1779
2.	Grundstücksübergang von einer Gesamthand auf Mit- oder Alleineigentümer	1780
3.	Übergang von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand	1780
4.	Einschränkung der Vergünstigung	1781
V.	Umstrukturierungen im Konzern	1782
1.	Umfang der Vergünstigung	1782
2.	Voraussetzungen für die Vergünstigung	1782
VI.	Vergünstigungen bei Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum und Flurbereinigung	1783
VII.	Rückgängigmachung eines Erwerbs	1784
VIII.	Bemessung der Grunderwerbsteuer	1786
1.	Gegenleistung, Bedarfswert	1786
2.	Gegenleistung bei einheitlichem Vertragswerk	1787
3.	Gemischte Gegenleistung	1788
4.	Bewertungsgrundsätze für die Ermittlung der Gegenleistung	1789
5.	Gegenleistung im Einzelnen	1789
6.	Umsatzsteuer und Gegenleistung	1791
7.	Gegenleistung bei Tauschgeschäften	1792
8.	Erbaurechtsgvorgänge	1792
9.	Weitere Gegenleistungen	1792
IX.	Steuersatz, Steuerentstehung	1793
X.	Schuldner der Grunderwerbsteuer, Haftung	1793

XI.	Veranlagung der Grunderwerbsteuer	1794
1.	Zuständiges Finanzamt	1797
2.	Rechtsschutz	1798
3.	Unbedenklichkeitsbescheinigung	1798
4.	Erhebung, Vollstreckung	1800
Kapitel 18:	Grundlagen der Marktwertermittlung	
	<i>(Dennis Berling)</i>	1801
Schrifttum		1803
A.	Allgemeines/Einleitung	1804
B.	Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungs- verordnung (ImmoWertV)	1806
I.	Das Vergleichswertverfahren	1807
1.	Identifikation geeigneter Kaufpreise bzw. Vergleichs- faktoren	1808
2.	Anpassung der geeigneten Kaufpreise bzw. Vergleichsfak- toren und Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	1808
3.	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes	1809
4.	Ermittlung des Vergleichswertes	1809
II.	Sachwertverfahren	1811
1.	Bodenwertermittlung und Ermittlung der Herstel- lungskosten der baulichen Anlagen	1811
2.	Ermittlung der Alterswertminderung	1812
3.	Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Außenanlagen	1812
4.	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	1812
5.	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	1812
6.	Ermittlung des Sachwerts	1812
III.	Das Ertragswertverfahren	1813
1.	Ermittlung des Bodenwertes	1814
2.	Ermittlung des Jahresrohertrags	1814
3.	Ermittlung des Jahresreinertrags	1814
4.	Ermittlung des Reinertrags der baulichen Anlagen	1814
5.	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen	1814
6.	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes und des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts	1814
7.	Ermittlung des Ertragswerts	1815
C.	Ermittlung des Verkehrswertes aus den Ergebnissen der Wertermittlungen	1816
D.	Datenquellen für die Wertermittlung	1817
E.	Anwendung der Verfahren in der Praxis, Beispiele	1818
I.	Bewertung eines unbebauten Grundstücks	1818
II.	Bewertung einer Eigentumswohnung, die selbst bewohnt werden soll	1819
III.	Bewertung eines Einfamilienhauses	1820
IV.	Bewertung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen	1821

Stichwortverzeichnis 1823