

ESV

Berliner Handbücher

Handbuch Immobilienrecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Klaus Schreiber

Ruhr-Universität Bochum

Mit Beiträgen von

Udo Becker

Prof. Dr. Christian Berger

Dr. Rainer Burbulla

Dr. Bodo Grundmann

Raymond Halaczinsky

Dr. Klaus Hoppe

Hans Christian Ibold

Prof. Dr. Andreas Jurgeleit

Prof. Dr. Nicola Preuß

Dr. Ludwig Röhl †

Dr. Paul Rombach LL.M.

Dr. Niki Ruge

Michael Sauthoff

Prof. Dr. Bernd Schildt

Dr. Christoph Schreiber

Prof. Dr. Klaus Schreiber

Frank Steeger

Dr. Heiner Will

Dr. Georg Wochner

Prof. Dr. Joachim Wolf

3., neu bearbeitete und erweiterte 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
ESV.info/978 3 503 12974 4

Zitiervorschlag:

Bearbeiter, in: Schreiber, Handbuch Immobilienrecht, Kap. ... Rn. ...

1. Auflage 2001
2. Auflage 2005
3. Auflage 2011

ISBN 978 3 503 12974 4

ISSN 1865-4185

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2011

www.ESV.info

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

Gesetzt aus der Stempel Garamond, 9/11 Punkt

Satz: multitext, Berlin

Druck und Bindung: Kösel, Altusried-Krugzell

Vorwort

Das Handbuch liegt nunmehr in dritter Auflage vor. Es ist in allen Teilen überarbeitet, zudem um einen Beitrag ergänzt worden. Neu aufgenommen ist die Darstellung des Vertragsrechts der Architekten und Ingenieure; sie stammt von Rechtsanwalt Frank Steeger, Berlin. Das Kapitel zum Grundstücksrecht nach der Wiedervereinigung findet sich demgegenüber in dieser dritten Auflage nicht mehr: Autor, Herausgeber und Verlag waren sich einig, dass die seinerzeit aufgetauchten Probleme mittlerweile weitestgehend gelöst sind und der Beitrag einer Aktualisierung deswegen nicht bedurfte.

Einige Beiträge sind in andere Hände übergegangen. Das Immissionsschutz- und Nachbarrecht wird nunmehr von Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf, bearbeitet. Die Abhandlung zum Wohnungseigentum stammt jetzt von Rechtsanwalt Dr. Niki Ruge, Buchholz. Den Beitrag zum Kreditsicherungsrecht hat Wiss. Mit. Dr. Christoph Schreiber, Kiel, übernommen.

Nach wie vor ist es das Ziel des Handbuchs, Rechtsgrundlagen darzustellen und Detailkenntnisse zu vermitteln. Deswegen richtet es sich an denjenigen, der sich ein Rechtsgebiet erschließen will, ebenso wie an denjenigen, der nach Informationen zu Einzelfragen sucht.

Bochum, im Frühjahr 2011

Klaus Schreiber

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	LXV
Schrifttumsverzeichnis	LXXI
Autorenverzeichnis	LXXXIII
Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht (Christian Berger)	1
Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf)	57
Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff)	189
Kapitel 4: Immissionsschutz und Nachbarrecht aus der Sicht der Rechtsprechung (Rainer Burbulla/Klaus Hoppe)	399
Kapitel 5: Maklerrecht (Hans Christian Ibold)	601
Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Georg Wochner)	767
Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren (Paul Rombach)	807
Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken (Andreas Jurgeleit)	861
Kapitel 9: Wohnungseigentum (Niki Ruge/Ludwig Röhl †)	919
Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Bodo Grundmann)	983
Kapitel 11: Nutzungsrechte (Christian Berger)	1043
Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht (Bernd Schildt)	1149
Kapitel 13: Architekten- und Ingenieurrecht (Frank Steeger)	1225
Kapitel 14: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung (Christoph Schreiber/Heiner Will)	1339
Kapitel 15: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderungen (Nicola Preuß)	1427
Kapitel 16: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobilienarvollstreckung (Udo Becker)	1485
Kapitel 17: Vollstreckbare Urkunden (Klaus Schreiber)	1623
Kapitel 18: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky)	1645
Kapitel 19: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky)	1675
Sachverzeichnis	1715

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	LXV
Schrifttumsverzeichnis	LXXI
Autorenverzeichnis	LXXXIII

Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht (Christian Berger)	1
A. Begriff des Grundstücks	2
I. Grundstücksbegriff im wirtschaftlichen Sinne	2
II. Steuerrechtlicher Grundstücksbegriff	4
III. Grundstücksbegriff im vermessungstechnischen Sinne	4
1. Begriff	4
2. Bedeutung	5
IV. Grundstück im Sinne des Grundbuchrechts und des Privatrechts (liegenschaftsrechtlicher Grundbuchbegriff)	5
B. Veränderungen des Grundstücks	6
I. Änderung des Grundstücks durch Übernahme von Änderungen des Liegenschaftskatasters	6
II. Grundstücksveränderungen durch den Eigentümer (Vereinigung, Bestandteilszuschreibung, Teilung)	6
1. Vereinigung	6
a) Voraussetzungen	6
b) Wirkungen	8
2. Zuschreibung	8
a) Voraussetzungen	8
b) Wirkungen	9
3. Teilung	9
a) Allgemeines	9
b) Teilung kraft Rechtsgeschäfts	10
c) Wirkungen	11
d) Teilung von Amts wegen	11
4. Zusammenschreibung	11
a) Bedeutung	11
b) Voraussetzungen	11
c) Wirkungen	12
C. Bestandteile des Grundstücks	12
I. Bestandteilsbegriff und -bedeutung	12
1. Bedeutung	12
2. Gesetzliche Regelung	13
a) Grundgedanken	13
b) Ausgestaltung	13
II. Bestandteile des Grundstücks	13

III.	Wesentliche Bestandteile des Grundstücks	14
1.	Verhältnis § 93 BGB zu § 94 BGB	14
2.	Wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 93 BGB	14
3.	Wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 94 Abs. 1 BGB	15
	a) Fest verbundene Sachen und Gebäude	15
	aa) Kriterien	15
	bb) Einzelfälle	15
	cc) Insbesondere: Überbau	16
	dd) Insbesondere: Grenzmauer	17
	b) Erzeugnisse	17
	c) Samen und Pflanzen	17
4.	Wesentliche Gebäudebestandteile nach § 94 Abs. 2 BGB	17
	a) Voraussetzungen	17
	b) Einzelfälle	18
5.	Scheinbestandteile nach § 95 BGB	23
	a) Allgemeines	23
	b) Verbindung zum vorübergehenden Zweck, § 95 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB	24
	c) Verbindung in Ausübung eines Rechts, § 95 Abs. 1 S. 2 BGB	25
	d) Einzelfälle zu Scheinbestandteilen	25
6.	Rechte als Grundstücksbestandteile, § 96 BGB	28
	a) Allgemeines	28
	b) Rechtsfolgen	28
	c) Einzelfälle	29
D.	Inhalt des Grundeigentums	30
I.	Der privatrechtliche Eigentumsbegriff	30
	1. Theoretische Grundlagen	30
	2. Formen des Eigentums an Grundstücken	31
II.	Umfang der („positiven“) Herrschaftsbefugnis	32
	1. Rechtliche Einwirkungen auf das Eigentum	32
	2. Erdkörper, -oberfläche und Gebäude	32
	a) Jagdrecht	33
	b) Bergrecht	33
	c) Fotografieren fremder Gebäude	33
	3. In der Höhe	34
	a) Grundsätze	34
	b) Einzelfälle	35
	c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Herrschaft über den Luftraum	37
	aa) Luftverkehrsgesetz	37
	bb) § 126 BauGB	38
	cc) §§ 1, 4, 32 Abs. 1 Nr. 2 PBefG	38
	dd) § 76 TKG	38

Inhaltsverzeichnis

4.	In der Tiefe	39
a)	Grundsätze	39
b)	Einzelfälle	40
5.	In der Zeit	40
III.	Rechtsgeschäftlich begründete „Schranken“ der Herrschaftsmacht des Grundeigentümers	41
1.	Nutzungsunterlassung	41
2.	Verfügungsunterlassung	42
a)	Obligatorische Wirkung	42
b)	Dinglich wirkende Verfügungsbeschränkungen durch vormerkungsgesicherten Rückübertragungsanspruch	42
E.	Mehrheit von Berechtigten	43
I.	Miteigentum	43
1.	Allgemeines	43
2.	Entstehung von Miteigentum an Grundstücken	43
3.	Verfügungen	45
a)	Über den Miteigentumsanteil	45
b)	Über das Eigentum am Grundstück	45
4.	Schutz des Miteigentums	45
a)	Schutz gegen Dritte	45
b)	Schutz gegenüber den anderen Miteigentümern	46
5.	Verwaltung und Benutzung	46
a)	Grundsätze	46
b)	Grenzen der Verwaltungsregelungen	46
c)	Wirkungen gegenüber dem Erwerber	47
6.	Beendigung	48
II.	Gesamthandseigentum	48
1.	Struktur und Erscheinungsformen	48
2.	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	49
a)	Gesellschaftszweck	49
b)	Begründung von Gesellschaftsvermögen	50
c)	Verfügungen	51
3.	Gesamtgut	52
a)	Überblick	52
b)	Grundeigentum im Gesamtgut	52
aa)	Bei Begründung der Gütergemeinschaft	52
bb)	Späterer Erwerb	52
cc)	Überführung des Grundstücks vom Vorbehalts- in das Gesamtgut	53
c)	Verwaltung des Gesamtguts	53
4.	Erbengemeinschaft	54
a)	Entstehung	54
b)	Verfügungen	54
aa)	Nachlassgegenstände	54
bb)	Nachlassanteil	55

Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf)	57
I. Gegenstand und Entwicklungslinien	60
II. Verfassungsrechtliche Grundlegung des Enteignungsrechts („Enteignungstheorie“)	62
1. Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	63
a) Nassauskiesungsbeschluss	63
b) Grundlegung des verfassungsrechtlichen Bestandsschutzes im Nassauskiesungsbeschluss des BVerfG	66
c) Jüngere Rechtsprechung des BVerfG	68
2. BVerwG und BGH: Konvergenz in der Enteignungstheorie mit dem BVerfG	71
a) Bundesverwaltungsgericht	71
b) Bundesgerichtshof	72
3. Defizite in der höchstrichterlichen Enteignungstheorie	73
a) Konglomerates Konzept verfassungsrechtlicher Eigentumsbindung	74
b) Kurskorrekturen beim Enteignungsbegriff	74
c) Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung	75
d) Dulde und liquidiere	75
4. Positionen im Schrifttum	76
III. Positivrechtliche verfassungsrechtliche Grundlagen (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 GG)	78
1. Der grundrechtliche Schutzbereich: konkret-individuelle Ebene (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG)	79
a) Die Grundrechtsberechtigten	79
b) Erworbenes, kein Erwerb	80
c) Vermögenspositionen aus eigener Arbeitsleistung	82
2. Der grundrechtliche Schutzbereich: abstrakte Ebene (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2, Abs. 2 GG)	83
a) Strukturelemente der Basisgewährleistung des Eigentums- grundrechts in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	83
3. Grundrechtliche Schutzwirkungen	87
a) Verfassungsunmittelbare Grundrechtswirkungen aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	87
b) Konkret-individueller Grundrechtsschutz für inhaltlich vom Gesetzgeber ausgestaltete Eigentumsrechte	87
c) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung beim Erlass inhalts- und schranken- bestimmender Gesetze nach Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG	87
d) Bestandsgarantie	89
e) Institutsgarantie	90
f) Zusammenfassung	91
4. Sozialbindung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Art. 14 Abs. 2 GG)	91
a) Die Adressierung der Sozialpflichtigkeit an den Gesetz- geber: einheitliche Schrankenbestimmung in Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 GG	92

b)	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	93
c)	Der Gesetzesbegriff in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG	94
d)	Der eigentumsverfassungsrechtliche Maßstab aus Art. 14 GG für die Handhabung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes bei der Inhaltsbestimmung und der Sozialpflichtigkeit durch den Gesetzgeber	95
e)	Vertrauensschutzprinzip	97
IV.	Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG – Tatbestand und allgemeine verfassungsrechtliche Rechtmäßigkeitsanforderungen	97
1.	Der Enteignungstatbestand des Art. 14 Abs. 3 GG	98
a)	Enteignungsbegriff	98
b)	Einzelne Merkmale des Enteignungsbegriffs: Rechtsentziehung	105
c)	Materielle Eigentumsbeeinträchtigungen	106
d)	„Gezielter“ hoheitlicher Rechtsakt	107
e)	Rechtmäßigkeit als Begriffsmerkmal der Enteignung	108
2.	Sonderproblem: Teilenteignung	110
3.	Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG	111
a)	Gesetzliche Grundlage	111
b)	Wohl der Allgemeinheit	112
c)	Sonderproblem: Enteignung zugunsten Privater	113
d)	Verhältnismäßigkeit	114
e)	Die Junktimklausel (Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG)	114
V.	Formen der Enteignung und ihre besonderen verfassungsrechtlichen Rechtmäßigkeitsanforderungen	116
1.	Administrativenteignung	116
2.	Legislativenteignung	119
VI.	Sonderprobleme bei der Enteignung von Grundeigentum und Immobiliargütern	120
1.	Grundbegriffe	120
2.	Enteignungsrechtlich relevante Besonderheiten von Grundeigentum und Immobiliargütern	121
a)	Wesentliche Bestandteile, Früchte, Nutzungen	122
b)	Kapital, Grundrente, Zins	122
c)	Situationsgebundenheit von Grundstücken	123
3.	Baufreiheit	126
a)	Öffentliches Bodenrecht	126
b)	Eigentum als privater Belang im Sinne des Bauplanungsrechts ..	127
4.	Baurechtlicher Bestandsschutz	128
5.	Eigentumskräftig verfestigte Anspruchspositionen	131

6.	Öffentliches Nachbarrecht	132
a)	Systematischer Zusammenhang mit dem Enteignungsrecht ...	133
b)	Nachbarrechtlicher Drittschutz gegenüber Nutzungs- änderungen	133
c)	Drittschutz im Fachplanungsrecht	134
d)	Keine nachbarrechtliche „Umverteilung“ von Eigentums- rechten	135
7.	Anteilseigentum an Unternehmen	135
8.	Eigentum am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (und Unternehmenseigentum)	138
a)	Rechtsprechung	138
b)	Eingerichteter Betrieb – Erwerbzusammenhang – Erwerbs- chance	139
9.	Naturschutz, Denkmalschutz	140
a)	Natur- und landschaftsschutzrechtliche Eigentums- beschränkungen	141
b)	Denkmalschutzrechtliche Eigentumsbeschränkungen	143
VII.	Die Behandlung von Alteigentümern im Zuge der Wieder- vereinigung	145
1.	Gemeinsame Erklärung der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik	145
2.	Ausgleichsleistungen für völkerrechtswidrige Konfiskationen ...	146
a)	Die völkerrechtliche Rechtslage	146
b)	Die Bodenreform-Entscheidungen des BVerfG	148
c)	Das Urteil zum Entscheidungs- und Ausgleichsleistungs- gesetz (EALG-Urteil)	149
3.	Enteignungen ab 1949	150
4.	Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Vermögensgesetz	151
VIII.	Enteignungsgesetze	152
1.	Gesetzgebungskompetenzen nach dem Grundgesetz	152
2.	Einschlägige Bundesgesetze	152
3.	Einschlägige Landesgesetze	154
a)	Alleinige Anwendung der Landesenteignungsgesetze	155
b)	Enteignungszweck	156
c)	Zulässigkeit der Enteignung	156
d)	Art und Umfang der Enteignung	157
e)	Gestufte Prüfung: die Unterscheidung vorhabenbezogener und enteignungsbezogener Enteignungsvoraussetzungen ...	157
f)	Vorhabenbezogene Enteignungsvoraussetzungen	158
g)	Enteignungsbezogene Enteignungsvoraussetzungen	159
IX.	Das Enteignungsverfahren	159
1.	Grundrechtliche Verfahrensgarantie	159
2.	Gesetzliche Ausgestaltung des Enteignungsverfahrens	160
a)	Die einschlägigen Gesetzesgrundlagen im Überblick	160
b)	Exemplarische Bedeutung der §§ 104ff. BauGB	160

	(1) Enteignungsbehörde	161
	(2) Enteignungsantrag	161
	(3) Beteiligte des Verfahrens	162
	(4) Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	163
	(5) Einleitung des Enteignungsverfahrens	164
	(6) Einigung der Beteiligten	165
	(7) Enteignungsbeschluss	166
	(8) Ausführung des Beschlusses	167
	(9) Kosten	167
	c) Rückenteignung	168
X.	Enteignende (Vor-)Wirkungen staatlicher Planungsentscheidungen	168
	1. Gesetzes- und Rechtsgrundlagen im Bereich enteignungsrechtlich relevanter Vorhabenplanung	169
	2. Bindungswirkung von Planungsentscheidungen gegenüber nachfolgenden Enteignungsverfahren	170
	a) Enteignungsrechtliche Vorwirkungen durch bindende Bedarfsgesetze	170
	b) Planakzessorische Enteignung	171
	c) Der Streit über die enteignungsrechtliche Vorwirkung von Bebauungsplänen	173
	d) Planenteignung	174
	e) Planänderung	174
XI.	Entschädigung für rechtswidrige Eigentumseingriffe mit enteignender Wirkung	176
	1. Dogmatische Einordnung	177
	2. Enteignungsgleicher Eingriff	178
	3. Enteignender Eingriff	179
XII.	Enteignungsentschädigung	180
	1. Begriff	180
	2. Keine Billigkeitsentschädigung	181
	3. Umfang der Entschädigung	181
	a) Substanzverlust	181
	b) Folgeschäden	182
	c) Wertmindernde Umstände	182
	4. Bemessungsgrundlage der Entschädigung	184
	5. Ermittlung der Entschädigungshöhe	185
	a) Vergleichsverfahren (§§ 13 f. WertV)	185
	b) Ertragswertverfahren (§§ 15–20 WertV)	186
	c) Sachwertverfahren (§§ 21–25 WertV)	187
	Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff)	189
A.	Einleitung	192
I.	Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	192

II.	Grundrechtliche Relevanz des Baurechts	194
	1. Baufreiheit und Planungsvorbehalt	194
	2. Regelung nachbarlicher Konflikte	195
B.	Bauleitplanung (Städtebauliche Planung)	197
I.	Grundlagen der Bauleitplanung	197
	1. Allgemeines	197
	a) Funktion der Bauleitplanung	197
	b) Stellung der Bauleitpläne im System der für die Gemeinde bestimmenden Planungen	197
	c) Änderungen der gesetzlichen Grundlagen der Bauleitplanung	198
	2. Planungshoheit der Gemeinde und Planungskompetenz	199
	3. Wesen der Planungsentscheidungen	199
	a) Prinzipien	199
	b) System der Schranken planerischer Entscheidungen	200
	c) Steuerungskraft der gesetzlichen Vorgaben	202
II.	Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	203
	1. Erforderlichkeit der Bauleitpläne (Planungspflicht und -befugnis)	203
	a) Planungspflicht	203
	b) Planungsbefugnis	204
	c) Gerichtliche Kontrolle	207
	2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	207
	3. Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs. 2 und § 4 BauGB) ..	208
	4. Fachplanerische Vorgaben	209
	a) Vorrang der Bauleitplanung	209
	b) Vorrang der Fachplanung nach § 38 BauGB	209
	5. Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungs- plan	210
	a) Gegenstand und Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	210
	b) Entwicklungsgebot	211
	c) Ausnahmen	212
	6. Die Abwägung nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB	213
	a) Allgemeines	213
	b) Planungsgrundsätze	213
	c) Abwägungsgebot	216
	d) Abwägungsbereitschaft	217
	e) Ermittlung der betroffenen Belange	218
	f) Einstellung der Belange in die Abwägung	221
	g) Gewichtung der Belange	221
	h) Ausgleich der gleichgerichteten und einander gegen- überstehenden Belange	222
	i) Besondere Ausprägungen des Abwägungsgebots sind:	223
	7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ..	225
	a) Problemlage	225
	b) Anwendungsbereich	225

Inhaltsverzeichnis

c)	Allgemeine Anforderungen an die Planung	226
d)	Planerische Umsetzung der Kompensation	229
e)	Refinanzierung	231
f)	Durchsetzung gegenüber dem Bauherrn	231
8.	Besondere umweltrechtliche Anforderungen	232
a)	Planung in Schutzgebieten nach dem BNatSchG	232
b)	Biotopschutz	233
c)	Bodenschutzklausel	233
d)	Europäische Vogelschutzrichtlinie und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	233
e)	Artenschutz	235
f)	Umweltprüfung	235
9.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	236
10.	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan	237
a)	Plangebiet des Bebauungsplans	237
b)	Festsetzungen bzgl. der baulichen Nutzbarkeit	237
III.	Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	241
1.	Grundprinzip	241
2.	Der Ablauf des regulären Bebauungsplan-Verfahrens	242
a)	Übersicht über das reguläre Verfahren	242
b)	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	243
c)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	243
d)	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	244
e)	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	244
f)	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	245
g)	Erneute Auslegung	245
h)	Planbeschluss	246
i)	Ausfertigung	246
j)	Begründung	247
k)	Anzeige oder Genehmigung (§§ 6, 11 BauGB)	247
l)	Bekanntmachung (§ 12 BauGB)	247
m)	Mitteilung des Ergebnisses der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB)	248
3.	Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)	248
4.	Besonderheiten des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	250
5.	Außerkräfttreten von Bauleitplänen oder einzelner Festsetzungen	252
IV.	Fehlerrelevanz bei Bauleitplänen	253
1.	Grundsätze	253
2.	Verfahrensfehler nach dem BauGB	253
3.	Die Überprüfung der Planungsentscheidung durch das Gericht ..	255
a)	Normenkontrolle gegen Planungsentscheidungen	255
b)	Inzidente Kontrolle	258

	c) Verwerfungskompetenz	258
	d) Grundsätze der Überprüfung von planerischen Entscheidungen	259
	e) Eingeschränkte Bedeutung von Abwägungsfehlern	261
	f) Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB)	262
V.	Verträge mit städtebaulichem Zusammenhang	263
	1. Grundsätze	263
	a) Übersicht	263
	b) Grenzen der Zulässigkeit	264
	c) Formerfordernisse	266
	d) Vergabeproblematik	266
	e) Abwicklungsprobleme	267
	2. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	268
	a) Grundsätze	268
	b) Inhaltliche Grenzen	268
	3. Folgelastenvertrag (Folgekostenvertrag)	269
	4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	270
	5. Erschließungsvertrag	272
	a) Gegenstand und Abgrenzung zur Beauftragung mit Erschließungsarbeiten	272
	b) Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	273
	c) Fremdanlieger	274
	d) Abschlusspflicht	275
	e) Prozessuales	276
	6. Vorfinanzierungsvertrag	276
	7. Vorausleistungsvertrag	276
	8. Ablösungsvertrag	277
	a) Gegenstand	277
	b) Ablösebestimmungen und Kennzeichnung des Betrags	277
	c) Abwicklung und Störungen	278
	9. Freiwillige Umlegung	279
VI.	Umlegung	279
	1. Grundlagen	279
	2. Reguläres Umlegungsverfahren	280
	a) Anordnung und Einleitung	280
	b) Verteilung der Grundstücke und Abfindung	282
	c) Wirkung	284
	3. Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB)	285
	a) Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80 BauGB) ..	285
	b) Verteilung der Grundstücke und Abfindung	285
	c) Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83 BauGB)	286
C.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen	286
I.	Grundlagen	286

II.	Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB	287
	1. Der Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)	287
	2. Errichtung und Änderung	288
	3. Zu beurteilendes Vorhaben	289
III.	Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) – Bedeutung der Baunutzungsverordnung	289
	1. Generelle Zulässigkeit	289
	2. Art der baulichen Nutzung	290
	3. Maß der baulichen Nutzung	294
	4. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)	294
	5. Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)	295
IV.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB)	298
V.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB)	298
VI.	Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	298
	1. Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	298
	2. Das Einfügen in die nähere Umgebung	302
	a) Übersicht	302
	b) Einfügen nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB	302
	c) § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2–11 BauNVO	307
	d) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)	307
	3. Beachtung der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz- richtlinie; Bedeutung des sonstigen Naturschutzrechts	308
	4. Entwicklungs- und Abrundungssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB)	309
VII.	Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	311
	1. Systematik	311
	2. Gemeinsame Voraussetzungen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB	312
	3. Privilegierte Vorhaben	312
	a) Privilegierungstatbestände	312
	b) Entgegenstehende öffentliche Belange	316
	4. Nicht privilegierte Vorhaben	319
	5. Außenbereichssatzung	322
VIII.	Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	322
IX.	Bestandsschutz	323
	1. Grundsätze	323
	2. Regelungen im BauGB	325
X.	Einvernehmen nach § 36 BauGB	328
XI.	Erschließung des Bauvorhabens	330
XII.	Sicherung der Bauleitplanung	331
	1. Veränderungssperre und Zurückstellung	331
	a) Aufstellungsbeschluss	332
	b) Veränderungssperre (§ 14 BauGB)	332
	c) Zurückstellung (§ 15 BauGB)	334

2.	Teilung eines Grundstücks (§§ 19ff. BauGB)	335
3.	Vorkaufsrecht (§§ 24ff. BauGB)	336
4.	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	338
5.	Erhaltungssatzung als Hinderungsgrund	338
D.	Bauordnungsrecht	339
I.	Anwendungsbereich der LBauO	339
II.	Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	341
1.	Verunstaltungsverbot und positive Gestaltungsvorschriften	341
2.	Werbeanlagen	341
3.	Grenzabstände/Abstandsregelungen	344
a)	Regelungssystematik	344
b)	Begriff und Schutzzweck	344
c)	Anwendungsbereich	345
d)	Planungsrechtliche Vorschriften	346
e)	Bemessung der Abstandsfläche	346
f)	Zulässige bauliche Anlagen in der Abstandsfläche	348
g)	Lage der Abstandsflächen	348
h)	Ausnahmen	349
4.	Stellplätze und Garagen	349
a)	Stellplatzpflicht	349
b)	Ablösung der Stellplatzverpflichtung	351
5.	Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	352
a)	Erschlossensein	352
b)	Generalklausel	352
6.	Die Baulast	353
7.	Bauordnungsrechtliche Bestimmungen der Gemeinde	353
III.	Präventive Kontrolle	354
1.	Verfahrensvorschriften außerhalb der LBauO	354
2.	Präventive Kontrolle baulicher Anlagen	354
3.	Ausschluss des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens aufgrund eines anderen Fachgesetzes	356
4.	Genehmigungspflichtige Vorhaben	356
5.	Genehmigungsverfahren	358
a)	Bauvorlagen	358
b)	Nachbarbeteiligung	358
c)	Fiktive Genehmigung	359
6.	Volles Genehmigungsverfahren	360
a)	Materielle Voraussetzungen der Baugenehmigung	360
b)	Ausnahmen und Befreiungen	362
c)	Auflagen, Bedingungen und Befristung	363
d)	Rechtswirkungen der Baugenehmigung	364
e)	Wirksamkeitsdauer der Baugenehmigung	365
7.	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	366
8.	Genehmigungsfreie Vorhaben (Freistellung)	366

9. Verfahrensfreie Vorhaben	367
10. Anzeigeverfahren	367
11. Besondere Genehmigungen	368
a) Der Vorbescheid und die Bebauungsgenehmigung	368
b) Die Teilbaugenehmigung	369
12. Rechtsschutz	370
IV. Repressive Maßnahmen	370
1. Allgemeine Voraussetzung	370
a) Tatbestandliche Voraussetzungen	370
b) Ermessen	371
c) Adressat der Verfügung	372
2. Abriss-/Beseitigungsverfügung	373
3. Stilllegungsverfügung	374
4. Nutzungsuntersagung	375
5. Nachträgliche Anordnungen und ordnungsrechtliche Generalklausel	376
6. Vollzug und Vollstreckung	377
E. Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht	377
I. Rechtsschutzkonstellationen im Baurecht	377
1. Grundlagen	377
2. Matrix der einzelnen Fallgestaltungen	378
a) Ein den Nachbarn belastender Bebauungsplan	378
b) Eine den Bauherrn begünstigende Entscheidung	379
c) Klage auf Einschreiten gegen den Bauherren	380
II. Nachbar als dinglich Berechtigter	383
III. Subjektive Rechte gegen Festsetzungen des Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren	383
1. Festsetzungen betr. das Grundstück des Antragstellers	383
2. Festsetzungen für Nachbargrundstücke	384
3. Einstweilige Anordnung	384
IV. Nachbarrechte gegen bauliche Anlagen	385
1. Vorhaben im qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	385
a) Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplans	385
b) Grundstück außerhalb des Plangebiets	386
c) Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung	386
d) sonstige Festsetzungen	386
e) Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	388
2. Vorhaben nach § 34 BauGB	388
3. Vorhaben nach § 35 BauGB	389
a) Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB	389
b) Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB	389
4. Gebot der Rücksichtnahme	390
a) Grundformen,	390
b) Erdrückende Wirkung	390
c) Immissionen	391

5.	Bauordnungsrechtliche Anforderungen	392
a)	Abstandsfläche	392
b)	Stellplätze	393
c)	Einsichtnahme auf Nachbarwohnung und -grundstück	394
d)	Weitere Fälle	394
e)	Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen	396
f)	Denkmalschutz	396
g)	Anspruch auf Einschreiten	396
h)	Besonderheiten des Nachbarrechtsschutzes	397
V.	Gemeindliche Nachbarrechte	397

**Kapitel 4: Immissionsschutz und Nachbarrecht aus der Sicht
der Rechtsprechung (Rainer Burbulla/Klaus Hoppe)** 399

A.	Öffentliches und privates Nachbarrecht	403
I.	Grundlegende Strukturen	403
II.	Surrogate des bürgerlich-rechtlichen Immissionsabwehranspruchs ..	408
1.	Einschlägige Regelungen	409
2.	Ansprüche nach § 14 BImSchG	410
a)	Tatbestand	410
b)	Rechtsfolgen	411
aa)	Anspruch auf Schutzvorkehrungen	411
bb)	Anspruch auf Schadensersatz	412
3.	Bürgerlich-rechtlicher Aufopferungsanspruch	412
B.	Begriffe des Nachbar- und Immissionsschutzrechts	413
I.	Immission – Emission	413
1.	Luftverunreinigungen	414
2.	Geräusche	415
3.	Erschütterungen	415
4.	Strahlen	416
5.	Ähnliche Einwirkungen	416
II.	Unwesentliche Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung	416
III.	Ortsübliche Benutzung der benachbarten Grundstücke	418
IV.	Nachbarschaft	420
1.	Der räumliche Bereich der Nachbarschaft	420
2.	Der persönliche Bereich der Nachbarschaft	421
a)	Grundstücksbezogene Nachbarschaft	421
b)	Immissionsbezogene Nachbarschaft	422
V.	Anlagen	423
VI.	Schädliche Umwelteinwirkungen	430
1.	Auswirkung der Immissionen	430
2.	Eignung zur Beeinträchtigung	431
3.	Kausalität	432
4.	Erheblichkeit	434
a)	Maßstab der Erheblichkeit	434
b)	Werturteile über Nutzungsinteressen	436

c)	Normativ bestimmte Grenz- und Richtwerte	438
d)	Grenz- und Richtwerte in Verwaltungsvorschriften	440
e)	Halbamtliche und private Regelwerke	444
f)	Erheblichkeit und Gebietscharakter	447
g)	Auswirkung bestehender Immissionsvorbelastung	452
h)	Plangegebene Vorbelastung	456
C.	Immissionsschutz bei genehmigungsbedürftigen Anlagen	458
I.	Erteilung der Genehmigung	458
1.	Gegenstand der Genehmigung	458
2.	Voraussetzungen der Genehmigung	460
a)	Die konkrete Immissionsprognose	461
b)	Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen	464
c)	Sonstige Voraussetzungen	469
3.	Besondere Arten der Genehmigung	470
a)	Zulassung vorzeitigen Beginns	470
b)	Teilgenehmigung	471
c)	Vorbescheid	472
d)	Änderungs- und Verbesserungsgenehmigung	473
4.	Das Genehmigungsverfahren	475
a)	Das förmliche Verfahren	475
b)	Das vereinfachte Verfahren	476
c)	Besonderheiten bei Vorbescheid und Teilgenehmigung	477
d)	Nebenbestimmungen, Bedingungen und Auflagen	477
5.	Erlöschen der Genehmigung	478
II.	Befugnisse der Behörde	479
1.	Überwachung	479
a)	Überwachungsmaßnahmen durch die Behörde	480
b)	Überwachungsmaßnahmen durch den Betreiber	481
2.	Vollziehung von Auflagen	483
3.	Nachträgliche Anordnungen	483
4.	Untersagung des Betriebs von Anlagen	487
a)	Ungenehmigter Betrieb	487
b)	Pflichtverstoß bei genehmigter Anlage	488
c)	Untersagung wegen Unzuverlässigkeit des Betreibers	489
5.	Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel ..	489
6.	Widerruf und Rücknahme der Genehmigung	490
III.	Rechtsschutz	492
1.	Rechtsschutz des Betreibers	492
2.	Rechtsschutz der Nachbarn	493
a)	Das Gebot der Rücksichtnahme	493
b)	§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG	494
c)	§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG	494
d)	§ 5 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG	495
e)	§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG	495
f)	§ 10 BImSchG	495

g) § 17 BImSchG	498
h) § 20 BImSchG	498
i) § 21 BImSchG	498
D. Immissionsschutz bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ..	499
I. Immissionsschutz durch Baugenehmigung	499
II. Begriffe	502
1. Anlage	502
2. Schädliche Umwelteinwirkungen	503
3. Stand der Technik	503
III. Pflichten des Betreibers	503
1. Vorsorgegebot	504
2. Schutzgebot	504
3. Konkretisierung von Pflichten nach § 22 BImSchG	506
a) Rechtsverordnungen	506
b) Verwaltungsvorschriften	513
IV. Befugnisse der Behörde	514
1. Überwachung	514
2. Betriebsregelungen im Einzelfall	515
3. Untersagung des Betriebs der Anlage	517
4. Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel ..	518
5. Personenbezogene Eingriffsermächtigungen	518
V. Rechtsschutz	519
E. Immissionsschutz und Planfeststellung	520
I. Das Verfahren	520
II. Das Abwägungsgebot	528
1. Die gesetzliche Ermächtigung zur Planung	528
2. Die Planrechtfertigung	529
3. Die Abwägung	532
III. Schutzvorkehrungen und Entschädigung	543
1. Schutzvorkehrungen	543
2. Entschädigungsansprüche	545
3. Unvorhergesehene Beeinträchtigungen	547
IV. Die Begründung der Behörde	548
V. Immissionsschutz an öffentlichen Verkehrswegen	548
1. Begriffe	550
2. Schutz vor Luftverunreinigungen und anderen Immissionen ...	552
3. Schutz vor Verkehrslärm gemäß §§ 41 ff. BImSchG	553
a) Voraussetzungen – Bau und wesentliche Änderung	553
b) Ausgestaltung des Lärmschutzes	557
c) Ausschluss des Anspruchs auf aktiven Lärmschutz	563
d) Ansprüche bei passivem Schallschutz	567
e) Berechtigte und Verpflichtete	571
4. Lärmsanierung	572
VI. Rechtsschutz	573

F.	Immissionsabwehr- und Entschädigungsansprüche	580
I.	Privatrechtliche Ansprüche	580
II.	Der öffentlich-rechtliche Immissionsabwehranspruch	583
III.	Anspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs	586
IV.	Anspruch wegen enteignenden Eingriffs	590
V.	Anspruch auf Übernahme des Grundstücks	600
VI.	Ansprüche aus Verwaltungsakten	600
Kapitel 5: Maklerrecht (Hans Christian Ibold)		601
A.	Vorbemerkungen	605
B.	Gesetzliche Grundlagen und Eingrenzung der Rechtsgebiete, Schuldrechtsreform	606
I.	Arbeitsvermittlung	607
	1. Gesetzesentwicklung	607
	2. Freigabe der privaten Arbeitsvermittlung, Vermittlungsgutschein	607
II.	Partnervermittlung	610
III.	Handelsmakler	611
	1. Begriff	611
	2. Abgrenzung zum Handelsvertreter	613
IV.	Gewerblicher Makler und Gelegenheitsmakler, Tippprovision	614
V.	Kreditvermittlung	615
	1. Gesetzesentwicklung, Gesetzeszweck, Begriffsbestimmungen	615
	2. Inhaltlich qualifizierte Schriftform	615
	3. Kreditvermittler als Handelsmakler	617
	4. Abgrenzung zum Handelsvertreter	618
	5. Strenge Erfolgsabhängigkeit	619
	6. Nebentgelte, Umgehungsverbot	619
	7. Keine Vergütung bei nichtwirtschaftlicher Umschuldung	620
VI.	Wohnungsvermittlung	622
VII.	Gewerbeerlaubnis	625
VIII.	Versicherungsmakler	629
	1. Allgemeines	629
	2. Versicherungsvermittler, Versicherungsvertreter, Versicherungsmakler, Versicherungsberater	631
	3. Beratungsgrundlagen	631
	4. Schadensersatzverpflichtung	632
	5. Vollmacht zur Annahme von Leistungen, Ausnahmetatbestände	633
IX.	Baubetreuung	633
X.	Agenturvertrag	634
XI.	Reisevermittlung	634
XII.	Die Vermittlung von Kapitalanlagen	635
	1. Allgemeine Grundsätze	635
	2. Anlageberatung und Anlagevermittlung nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente und der Durchführungsrichtlinie der	

	Kommission (Finanzmarktrichtlinie-Umsetzungsgesetz (FRUG)) und der Verordnung zur Konkretisierung der Verhaltensregeln und Organisationsforderungen für Wertpapierdienstleistungsunter- nehmen (Wertpapierdienstleistungs-Verhaltens- und Organi- sationsverordnung (WpDVerOV)).....	637
	a) Allgemeines	637
	b) Kundenkategorien	637
	c) Beratungsbedürftige und beratungslose Wertpapierdienst- leistungen	638
	d) Explorationspflicht (§ 31 Abs. 4 S. 1 WpHG)	638
	e) Geeignetheitstest (§ 31 Abs. 4 S. 2 WpHG)	638
	f) Informationspflicht (§ 31 Abs. 3 WpHG)	639
	g) Haftung	640
XIII.	Gegenstände des Maklervertrages	641
	1. Einleitung	641
	2. Pflichten aus dem Maklervertrag	641
	3. Gestaltungsfreiheit der Parteien	641
	4. Maklerdienstvertrag	642
	5. Maklerwerkvertrag	642
	6. Provisionsübernahme in Kaufverträgen	643
C.	Zustandekommen eines Maklervertrages	644
I.	Formfreiheit	644
II.	Abschlussmechanismus, Beweislast	645
	1. Allgemeines	645
	2. Parteivereinbarung im Einzelfall	646
	3. Initiative geht vom Kunden aus	649
	4. Initiative geht vom Makler aus	650
	5. Konkludente Annahme	653
	6. Annahme vor der Maklerleistung	654
	7. Nachträgliches Provisionsversprechen	655
	8. Selbständiges Provisionsversprechen	656
	9. Schweigen auf ein kaufmännisches Bestätigungsschreiben	658
	10. Zugang des Angebots und der Annahme	659
	11. Besondere Vertragssituationen	659
	a) Aufnahme einer Provisionsklausel in den notariellen Vertrag ..	659
	b) Abwälzen der Provisionszahlungspflicht auf den Vertrags- partner	662
	c) Bedeutung der Maklerklausel für das Vorkaufsrecht	663
D.	Stillschweigende Vereinbarung eines Maklerlohnes	663
E.	Wirksamkeit des Maklervertrages	664
I.	§ 125 BGB: Nichtigkeit wegen Formmangels	664
II.	Nichtigkeit nach § 134 BGB (verbotene Rechtsgeschäfte)	667
III.	Unwirksamkeit von Maklerverträgen, bei denen ein Vertragsteil an eine Standesordnung gebunden ist	668
	1. Rechtsanwalt als Makler	669

2.	Architekt als Makler	670
3.	Steuerberater als Makler	670
4.	Notar und Anwaltsnotar als Makler	670
IV.	Sonstige Vermittlungsverbote	671
1.	Wohnraumvermittler	671
2.	Koppelungsgeschäfte	671
3.	Beamter als Gelegenheitsmakler	672
4.	Gesetz über die Vermittlung der Annahme als Kind und über das Verbot der Vermittlung von Ersatzmüttern	672
V.	Unwirksamkeit nach § 138 BGB (Nichtigkeit wegen Sitten- widrigkeit)	672
1.	Schmiergelder	672
2.	Nichtigkeit von Übererlösprovisionsvereinbarungen	674
3.	Sonstige Nichtigkeitsgründe nach § 138 BGB	675
4.	Rechtsberatung durch Makler	676
F.	Beendigung des Maklervertrages	678
I.	Verträge auf unbestimmte Zeit	678
II.	Verträge auf bestimmte Zeit	678
III.	Anfechtung wegen Irrtums, arglistiger Täuschung oder Drohung ...	679
IV.	Tod des Maklers oder des Kunden	679
V.	Insolvenz des Maklers oder des Auftraggebers	680
G.	Maklervertrag und Fernabsatz	680
H.	Maklervertrag und Haustürgeschäfte	683
I.	Provisionsanspruch ohne Vertrag (§ 354 HGB)	685
J.	Maklerprovision aus ungerechtfertigter Bereicherung	686
K.	Weitere Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	687
I.	Allgemeines	687
II.	Nachweis	688
1.	Definition	688
2.	Zwischengeschäfte	689
3.	Benannter Vertragspartner braucht nicht Eigentümer zu sein ...	690
4.	Identität zwischen nachgewiesener und ausgenutzter Tätigkeit ...	690
5.	Namhaftmachung des Vertragspartners grundsätzlich erforderlich	691
6.	Nachweis muss dem Abschluss des Hauptvertrages vorangehen .	691
7.	Einzelfälle	692
8.	Einverständnis des Rechtsinhabers nicht erforderlich	694
III.	Vermitteln	694
IV.	Hauptvertrag	695
1.	Abschluss des Hauptvertrages löst Provisionsanspruch aus	695
2.	Es ist zwischen Entstehen und Fälligkeit des Anspruchs zu unterscheiden	698
3.	§ 162 Abs. 1 BGB ersetzt nicht die Durchführung des Vertrages .	698
4.	Kunde muss Kenntnis von Maklertätigkeit haben	699

Inhaltsverzeichnis

5.	Identität zwischen zu vermakelndem und abgeschlossenem Hauptvertrag	699
6.	Nachträgliche Abänderung des Maklervertrages	700
7.	Wirtschaftliche Identität	700
	a) In sachlicher und inhaltlicher Hinsicht	701
	b) In personeller Hinsicht	703
8.	Erwerb in der Zwangsversteigerung	705
V.	Auswirkungen von Mängeln des Hauptvertrages auf den Provisionsanspruch	705
	1. Anfängliche oder rückwirkende Nichtigkeit	705
	2. Berufen auf Nichtigkeit	707
	3. Aufschiebende und auflösende Bedingung	707
	4. Nachträgliche Unmöglichkeit, Kündigung, Rücktritt, Wegfall der Geschäftsgrundlage	708
	5. Vertragliches Rücktrittsrecht wegen anfänglicher Unvollkommenheit des Vertrages	710
	6. Ausübung des Vorkaufsrechts	712
	7. Schicksal des im Wege des Vertrags zugunsten Dritter zugedachten Provisionsanspruchs im Falle des Aufhebens des Hauptvertrages	714
VI.	Kausalität	715
	1. Bloße Ursächlichkeit genügt nicht	715
	2. Vorkenntnis, Beweislast und vermutete Kausalität	715
	3. Folgen des fehlenden Hinweises auf Vorkenntnis	717
	4. Wesentliche Maklerleistung	717
	5. Maklerleistung muss nicht die alleinige oder hauptsächliche Ursache gewesen sein	719
	6. Grundsätze über den hypothetischen Kausalzusammenhang finden keine Anwendung	719
	7. Unterbrechung des Kausalzusammenhangs	719
L.	Eigengeschäfte, wirtschaftliche Beteiligung des Maklers am Hauptvertrag	721
I.	Allgemeines	721
II.	„Echte Verflechtung“	721
III.	„Unechte Verflechtung“	721
IV.	Einzelfälle	722
V.	Selbständiges Provisionsversprechen bei Verflechtung	725
M.	Provisionshöhe	726
I.	Allgemeine Grundsätze	726
II.	Mehrwertsteuer	727
III.	Berechnungsgrundlage	727
IV.	Gelegenheitsmakler	729
V.	Beweislast	729
VI.	Provision für Folgeverträge	730

N.	Verjährung	730
I.	Verjährung des Provisionsanspruchs	730
II.	Verjährung von Schadensersatzansprüchen	731
III.	Neubeginn der Verjährung	731
IV.	Hemmung der Verjährung	732
O.	Auskunftspflicht	733
I.	Anspruchsgrundlage und Inhalt	733
II.	Stufenklage und Rechnungslegung beim Alleinauftrag	734
P.	Schadensersatz bei Pflichtverletzungen	735
I.	Anspruchsgrundlagen	735
II.	Schadensersatzverpflichtung des Kunden	736
III.	Schadensersatzverpflichtung des Maklers	738
	1. Pflichten des Maklers	738
	2. Umfang des zu ersetzenden Schadens	742
Q.	Verwirkung	743
I.	Doppeltätigkeit	743
II.	Ausweitung des Verwirkungstatbestandes	745
III.	Einzelfälle	746
IV.	Keine Verwirkung nach Provisionszahlung	748
R.	Aufwendungsersatz	749
S.	Alleinauftrag	750
I.	Einfacher Alleinauftrag	750
II.	Erweiterter oder qualifizierter Alleinauftrag	752
T.	Maklerrecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGBG a.F., §§ 305–310 BGB)	753
I.	Allgemeines	753
II.	Individualvereinbarungen	754
III.	Verstoß gegen das Leitbild des Maklervertrages	755
IV.	Leitbild des § 652 BGB und Alleinauftrag, Reformbestrebungen ...	759
U.	Reservierungsvereinbarungen	759
V.	Gemeinschaftsgeschäfte	760
I.	Gemeinschaftsgeschäft im engeren Sinne	761
II.	IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	761
III.	Zubringergeschäft	763
IV.	Untermaklervertrag	763
V.	Franchise-System	763
W.	Prozessuales	764
Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen		
	und Beurkundungsrecht (Georg Wochner)	767
I.	Form von Grundstückskaufverträgen	768
	1. Normzweck des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB	768

2.	Umfang der Beurkundungspflicht	769
a)	Verpflichtungsgeschäft	769
b)	Verbundene Rechtsgeschäfte	770
c)	Ergänzung von Vertragslücken	774
d)	Vorvertrag, Option, Vorkaufsrecht	774
e)	Genehmigung, Vollmacht	775
3.	Auflassung und Eintragung im Grundbuch	776
4.	Heilung formnichtiger Vereinbarungen	778
5.	Änderung von Grundstückskaufverträgen	779
6.	Aufhebung von Grundstückskaufverträgen	780
II.	Beurkundungsrecht	780
1.	Zweck des Beurkundungsverfahrens	780
2.	Öffentliche Urkunde	781
3.	Beweiskraft öffentlicher Urkunden	782
4.	Beurkundungszuständigkeit	782
5.	Mitwirkungsverbote	784
6.	Amtspflichten des Notars	786
a)	Allgemeine Amtspflichten	786
b)	Besondere Amtspflichten	787
(1)	Willenserforschung und Sachverhaltsermittlung	788
(2)	Prüfung der Wirksamkeit der abgegebenen Erklärungen ..	788
(3)	Formulierungspflicht	788
(4)	Belehrungspflicht	789
(5)	Schutzpflicht	789
7.	Das Beurkundungsverfahren	790
a)	Bezeichnung von Notar, Tag und Ort der Verhandlung	791
b)	Feststellung der Beteiligten	791
c)	Prüfung der Geschäftsfähigkeit	792
d)	Prüfung der Vertretungsmacht	792
e)	Prüfung der Verfügungsbefugnis	793
f)	Genehmigungserfordernisse	793
g)	Verlesung, Genehmigung, Unterzeichnung	793
h)	Verweisung und Bezugnahme	794
i)	Eingeschränkte Verlesungspflicht	796
j)	Änderungen der Niederschrift	796
k)	Urschrift und Ausfertigungen	797
8.	Besondere Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens	798
a)	Beurkundung durch Bevollmächtigte	799
b)	Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern	802
c)	Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	802
d)	Auslagerung wesentlicher Vertragsbestandteile in Bezugsurkunden	803
e)	Sammelbeurkundungen	803
f)	Blankotermine, Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle	804
g)	Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen	804

Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren (Paul Rombach)	807
A. Das Grundbuch	808
I. Das Grundbuchsystem	808
1. Bedeutung und Rechtsquellen	808
2. Einrichtung und Aufbau des Grundbuchs	809
3. Zuständigkeit	812
4. Grundbucheinsicht, Abschriften und Auskunftserteilung	813
II. Das Grundstück und seine Buchung	815
1. Grundstück, Flurstück und Zuflurstück	815
2. Vereinigung und Teilung von Grundstücken	817
a) Vereinigung	817
b) Bestandteilszuschreibung	819
c) Realteilung	820
III. Materielle Rechtswirkungen von Grundbucheintragungen	822
1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Grundeigentum und Grundstücksrechte	822
2. Vermutung der Richtigkeit von Grundbucheintragungen	823
3. Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs, der Ersitzung, und des Verlustes zu Unrecht gelöschter Rechte	824
a) Gutgläubiger Erwerb	824
b) Buchersitzung und Verlust zu Unrecht gelöschter Rechte	825
4. Rangverhältnis von Grundstücksrechten	826
a) Gesetzliches und gewillkürtes Rangverhältnis	826
b) Rangänderung	827
c) Rangvorbehalt	828
B. Das Grundbuchverfahren	829
I. Eintragungsverfahren	829
1. Verfahrenseinleitung durch Antrag oder Behördenersuchen	829
a) Antragsberechtigung	829
b) Inhalt und Form	831
c) Rücknahme des Eintragungsantrags	832
d) Behördenersuchen anstelle eines Antrags	832
2. Erledigung mehrerer Anträge	833
3. Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen	833
4. Eintragung, Zwischenverfügung oder Zurückweisung	835
a) Eintragung	835
b) Zwischenverfügung und Zurückweisung	836
II. Eintragungsvoraussetzungen	837
1. Eintragungsgrundlage: Bewilligung oder Unrichtigkeitsnachweis	837
a) Bewilligung	838
b) Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs	840
c) Sonderfall: Löschung zeitlich beschränkter Rechte	841
2. Nachweis der materiell-rechtlichen Einigung	842
3. Voreintragung des Betroffenen	843

4.	Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen	845
a)	Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts	845
b)	Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht	846
c)	Genehmigung des Familiengerichts/Betreuungsgerichts	846
d)	Genehmigung nach GrdstVG bei land- und forst- wirtschaftlichen Grundstücken	847
e)	Grundstücksverkehrsgenehmigung im Beitrittsgebiet	848
5.	Grundbuchfähigkeit und Eintragung gemeinschaftlicher Rechte .	849
a)	Grundbuchfähigkeit	849
b)	Eintragung gemeinschaftlicher Rechte (§ 47 Abs. 1 GBO)	850
6.	Weitere Eintragungsvoraussetzungen	851
a)	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Löschung eines Grundpfandrechts	851
b)	Vorlage der Grundpfandrechtsbriefe	852
III.	Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen	853
1.	Grundsatz der Beweismittelbeschränkung	853
2.	Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde	854
3.	Nachweise aus Registern	855
4.	Nachweis der Rechtsnachfolge	856
C.	Besondere Grundbuchverfahren	857
I.	Grundbuchberichtigungszwang und Berichtigung von Amts wegen .	857
II.	Amtswiderrspruch und Amtslöschung	858
III.	Löschung gegenstandsloser Eintragungen	859
Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken (Andreas Jurgleit)		861
A.	Einleitung	863
B.	Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten und nicht in der Verfügungsmacht Beschränkten	863
I.	Form der Auflassung	864
1.	Zuständige Stellen	865
2.	Gleichzeitige Anwesenheit	866
3.	Art der Erklärung	867
4.	Die Modifizierung der Form durch Prozessrecht	867
a)	Erzwingung der Auflassung	868
b)	Vergleich	870
c)	Insolvenzplan	873
II.	Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit	874
1.	Bedingungen	874
2.	Befristungen	876
3.	Prozessvergleich unter Widerrufsvorbehalt	876
III.	Einigung	878
1.	Inhalt der Einigung	879
2.	Auswirkungen nichtiger Kausalgeschäfte	881

3.	Nichtigkeit der Auflassung nach § 138 Abs. 1 BGB	881
a)	Gläubigerbenachteiligung	882
b)	Vereitelung des Zugriffs durch den Sozialhilfeträger	883
4.	Vertretungsausschlüsse und Einschränkungen	885
a)	§§ 1795 Abs. 1 Nr. 1; 1795 Abs. 2, 181 BGB	885
b)	Vormundschaftsgerichtliche Genehmigungen	892
5.	Die Bindung an die Einigung	893
C.	Erwerb vom Nichtberechtigten	895
I.	§ 185 BGB	896
II.	§ 892 Abs. 1 S. 1 BGB	896
1.	Erwerb durch Rechtsgeschäft	897
a)	Vorweggenommene Erbfolge	897
b)	Erwerb kraft Gesamtrechtsnachfolge	898
2.	Erwerb durch Verkehrsgeschäft	899
3.	Der Inhalt des Grundbuchs	901
4.	Keine Eintragung eines Widerspruchs	902
5.	Keine Kenntnis	904
a)	Rechtsirrtum	904
b)	Wissenszurechnung	905
c)	Zeitpunkt der Kenntnis	907
d)	Darlegungs- und Beweislast	909
D.	Erwerb vom in der Verfügungsmacht beschränkten Veräußerer	909
I.	§ 878 BGB	910
II.	§ 892 Abs. 1 S. 2 BGB	911
III.	§ 1365 BGB	912
IV.	Verfügungsbeschränkung und Nichtberechtigung	913
1.	§ 878 BGB und § 185 Abs. 1 BGB	914
2.	§ 878 BGB und § 185 Abs. 2 S. 1 BGB	914
3.	§ 878 BGB und Bucheigentum	915
4.	§ 892 Abs. 1 S. 2 BGB	915
E.	Originärer Eigentumserwerb	915
I.	§ 900 Abs. 1 BGB	915
II.	§ 927 Abs. 2 BGB	916
III.	§ 928 Abs. 2 S. 2 BGB	917
Kapitel 9: Wohnungseigentum (Niki Ruge/Ludwig Röhl †)		919
I.	Strukturfragen	920
1.	Dingliche Ausgestaltung des Wohnungseigentums	920
a)	Abweichung vom Akzessionsprinzip	920
b)	Sondereigentum	920
c)	Gemeinschaftseigentum	921
d)	Entstehung des Sondereigentums	921
e)	Wohnungseigentum und Teileigentum	922
aa)	Wohnungseigentum	922
bb)	Teileigentum	922

f)	Grundstück, Erbbaurecht	923
g)	Bruchteilseigentum	923
h)	Verwaltungsvermögen und Forderungen der Gemeinschaft ..	923
aa)	Grundsätzliches	923
bb)	Gegenstände des Verwaltungsvermögens	924
cc)	Insbesondere: Hausgeldforderungen	925
dd)	Instandhaltungsrückstellung	925
ee)	Vermietetes gemeinschaftliches Eigentum	926
ff)	Tiere	926
i)	Grundbuchvorschriften	927
2.	Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer	927
a)	Sachenrecht und Schuldrecht	927
b)	Die Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses	928
aa)	Die Gemeinschaftsordnung (Regelung durch Vereinbarung oder durch den Alleineigentümer)	928
bb)	Beschlüsse der Wohnungseigentümer	928
cc)	Entscheidungen des Richters	928
c)	Gegenstände des Gemeinschaftsverhältnisses	928
aa)	Nutzung des Sondereigentums	928
bb)	Benutzung des Gemeinschaftseigentums	930
cc)	Veräußerungsbeschränkungen	931
dd)	Verwaltung der Eigentumswohnanlage	931
3.	Das Unauflöslichkeitsgebot	931
II.	Die Verwaltung der Eigentumswohnanlage	932
1.	Organe der Verwaltung	932
a)	Grundsatz	932
b)	Wohnungseigentümersammlung	932
c)	Verwalter	933
aa)	Aufgaben, Rechte und Pflichten	933
bb)	Bestellung des Verwalters	933
cc)	Person des Verwalters	934
dd)	Annahme und Verwaltervertrag	934
ee)	Abberufung des Verwalters	935
d)	Aufgabe des Verwaltungsbeirats	935
e)	Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers im Hinblick auf die Verwaltung	936
2.	Lastenverteilung	936
a)	Gesetzliche Normalregelung	936
b)	Heizungs- und Warmwasserkosten	936
c)	Kaltwasserkosten	937
d)	Gesamtschuldnerische Haftung	937
e)	Erwerberhaftung	938
aa)	Keine generelle Haftung	938
bb)	Stichtag	938
cc)	Fälligkeit	939
dd)	Leerstehende Wohnungen	939
ee)	Abweichende vertragliche Gestaltungen	940

3.	Aufbringung der Mittel	940
	a) Wirtschaftsplan	940
	b) Sonderumlagen	940
	c) Jahresabrechnung	941
	aa) Grundsätzliches	941
	bb) Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung, Status	941
	cc) Erstellung der Gesamtabrechnung	942
	dd) Einzelabrechnung	942
	ee) Vermögenswerte der Gemeinschaft, Status	943
	d) Instandhaltungsrückstellung	943
	e) Rechnungslegung	944
III.	Formales zur Wohnungseigentümerversammlung	944
	1. Vorbereitende Maßnahmen	944
	a) Einberufung	944
	b) Ankündigung der Tagungsordnungspunkte	945
	c) Vollversammlung	945
	2. Beschlussfähigkeit	946
	3. Stimmrecht und Mehrheitsberechnung	946
	a) Mehrheitsberechnung	946
	b) Stimmenthaltungen	947
	c) Stimmgleichheit	947
	d) Stimmrechtsausschluss	947
	e) Stimmrechthäufung	948
	4. Stimmrechtsvollmachten und gesetzliche Vertretung	948
	a) Vollmachten	948
	b) Vollmachtsbeschränkungen	948
	c) Minderjährige	949
	5. Ablauf der Versammlung	949
	a) Nichtöffentlichkeit der Versammlung	949
	b) Vorsitz	949
	c) Form der Abstimmung	949
	d) Schließung	950
	e) Niederschrift über die Versammlung (Protokoll)	950
	f) Beschluss-Sammlung	950
IV.	Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung	951
	1. Abgrenzung zwischen einstimmigen Beschlüssen und Vereinbarungen	951
	2. Zuständigkeit	952
	3. Ungültige und fehlerhafte Beschlüsse	952
	a) Nichtig Beschlüsse	952
	b) Anfechtbare Beschlüsse	952
	aa) Die Anfechtung und ihre Wirkung	952
	bb) Verstoß gegen formale Vorschriften als Anfechtungs- grund	953
	cc) Unrichtige Feststellung des Stimmergebnisses	953
	dd) Verstoß gegen materiellrechtliche Vorschriften	953

ee)	Keine Anfechtung von Geschäftsordnungsbeschlüssen . . .	954
ff)	Antragsberechtigung	954
gg)	Anfechtungsfrist	954
hh)	Beschlüsse mit negativem Inhalt	954
c)	Beschlusskompetenz	954
aa)	Begriff und Anwendungsbereich	954
bb)	Gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Beschlüsse und gesetzes- bzw. vereinbarungswidrige Beschlüsse	955
cc)	Grundlinien und Einzelfälle	955
dd)	Negativbeschlüsse, Nichtbeschlüsse	956
V.	Schriftliche Beschlüsse	956
1.	Verfahren	956
2.	Abgrenzung zur Vereinbarung	957
VI.	Bauliche Maßnahmen	957
1.	Grundsätzliche Regelungen	957
2.	Einzelheiten	958
a)	Gemeinschaftliche Antennen und Kabelanschluss	958
b)	Parabolspiegel einzelner Eigentümer	959
c)	Amateurfunk- und CB-Funkantennen, berufliche Antennen	959
3.	Mauer- und Deckendurchbrüche	960
4.	Dachausbau	960
5.	Verglasung	961
6.	Änderung der Dachkonstruktion	961
7.	Heizung	961
8.	Fenster	961
9.	Fassade	962
VII.	Entziehung des Wohnungseigentums	962
1.	Grundsätzliches	962
2.	Entziehungsgründe	962
3.	Verfahren	963
VIII.	Grundsätzliches zur Aufteilung zu Wohnungseigentum	963
1.	Inhalt	963
2.	Aufteilung durch den Alleineigentümer (Vorratsteilung)	964
3.	Vertragliche Aufteilung	964
4.	Grundstück	964
5.	Gebäude	965
6.	Keine Bedingung oder Zeitbestimmung	965
IX.	Inhalt der dinglichen Aufteilung	965
1.	Inhalt	965
2.	Mehrere Wohnungen mit einem Miteigentumsanteil	965
3.	Zwingendes Gemeinschaftseigentum	965
a)	Grundsätzliches	965
b)	Räume mit Versorgungseinrichtungen, Zugangsräume	966
c)	Räume von geringer wirtschaftlicher Bedeutung, Sondernutzungsrechte	966

4.	Abgeschlossenheit	967
a)	Grundsätzliches	967
b)	Erfordernisse	967
aa)	Gesetzliche Regelung	967
bb)	Abschlussforderndis	967
cc)	Ausstattungserfordernis	968
dd)	Zugangserfordernis	968
ee)	Garagen und Garagenstellplätze	968
5.	Mehrhausanlagen, Doppelhäuser und Reihenhäuser	969
6.	Bauen in mehreren Bauabschnitten	969
7.	Über- und Unterbau	970
8.	Gläubigerzustimmung	971
9.	Genehmigungserfordernis nach dem BauGB	971
X.	Gemeinschaftsordnung	971
1.	Begriff	971
2.	Notwendigkeit	972
3.	Errichtung der Gemeinschaftsordnung	972
a)	Vertrag aller Wohnungseigentümer	972
b)	Errichtung durch den Alleineigentümer	972
c)	Errichtung durch Beschluss	972
4.	Gegenstände der Gemeinschaftsordnung	972
5.	Sondernutzungsrechte	973
a)	Begriff	973
b)	Gegenstand	973
c)	Begründung	973
aa)	Vertrag aller Eigentümer	973
bb)	Begründung durch Alleineigentümer	973
cc)	Begründung durch das Gericht	974
dd)	Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten ..	974
ee)	Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung	974
ff)	Abtretung von Sondernutzungsrechten	975
gg)	Aufhebung von Sondernutzungsrechten	975
6.	Öffnungsklauseln = Änderungsvorbehalte	975
7.	Sonderfälle	975
a)	Doppelhäuser	975
b)	Mehrhausanlagen	976
8.	Vorweggenommene Beschlüsse	976
XI.	Änderung der Teilungserklärung	977
1.	Änderung der dinglichen Aufteilung	977
a)	Neues Sondereigentum	977
b)	Abveräußerung von Sondereigentum und Miteigentums- anteilen	977
c)	Unterteilung von Eigentumswohnungen	978
aa)	Grundsätzliches	978
bb)	Eingangsfurproblem	978
cc)	Nebenraumproblem	978
dd)	Zusammenlegung mehrerer Eigentumswohnungen	979

2. Änderung der Gemeinschaftsordnung	979
a) Form	979
b) Gläubigerzustimmung	979
aa) Allgemeines	979
bb) Grundpfandrechte	980
cc) Reallasten	980
dd) Dienstbarkeiten	980
ee) Auflassungsvormerkungen	980
ff) Vorkaufsrechte	980
XII. Gutgläubiger Erwerb	980
XIII. Verfahren	981
Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Bodo Grundmann)	983
A. Begriff	984
B. Entstehungsgeschichte	984
C. Wesen des Erbbaurechts	985
D. Entstehen des Erbbaurechts	987
I. Das Kausalgeschäft	987
II. Das Erfüllungsgeschäft	989
1. Die Einigung	989
2. Die Eintragung	991
a) Das Grundstück	992
b) Belastung mehrerer Grundstücke	993
aa) Die ursprüngliche Belastung mehrerer Grundstücke mit einem Erbbaurecht	993
bb) Die nachträgliche Teilung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	994
cc) Die nachträgliche Erstreckung des Erbbaurechts an einem Grundstück auf weitere selbständige Grund- stücke	994
dd) Die Vereinigung mehrerer selbständiger Erbbaurechte ..	995
E. Der Inhalt des Erbbaurechts	996
I. Allgemeines	996
II. Gesetzlicher Mindestinhalt	997
1. Das Bauwerk	997
2. Konkretisierung des Bauwerks	998
3. Ausschluss der Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil des Gebäudes (Problem des sog. Nachbarerbbaurechts)	999
4. Die Erstreckung des Erbbaurechts nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG ..	1000
5. Das Untererbbaurecht	1002
6. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	1003
a) Veräußerlichkeit	1003
b) Vererblichkeit	1004
7. Bedingungen des Erbbaurechts	1005

8.	Die Verpflichtung, das Erbbaurecht aufzugeben	1005
9.	Die Dauer des Erbbaurechts	1006
III.	Der vertragsmäßige fakultative Inhalt des Erbbaurechts	1007
1.	Allgemeines	1007
2.	Einzelheiten	1008
a)	Vereinbarungen über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbauRG	1008
b)	Vereinbarungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Fall der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG	1009
c)	Vereinbarungen über die Tragung der öffentlichen und privat- rechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG	1010
d)	Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht dem Eigentümer zu übertragen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG	1012
e)	Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG	1015
f)	Vereinbarungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG	1016
g)	Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen § 2 Nr. 7 ErbbauRG	1016
h)	Vereinbarungen von Verfügungsbeschränkungen, §§ 5 – 8, 15 ErbbauRG	1018
i)	Vereinbarungen über die Entschädigung, die der Eigentümer beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk zu leisten hat, § 27 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG	1023
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	1025
F.	Rechtswirkungen des Erbbaurechts	1026
G.	Erbbauzins	1028
H.	Übertragung des Erbbaurechts	1034
I.	Das Verpflichtungsgeschäft	1034
II.	Das Erfüllungsgeschäft	1035
III.	Die Wirkungen der Übertragung des Erbbaurechts	1037
I.	Belastung des Erbbaurechts	1037
I.	Grundpfandrechte	1037
II.	Dienstbarkeiten	1038
III.	Sonstige Rechte	1038

J.	Beendigung des Erbbaurechts	1039
I.	Die Aufhebung des Erbbaurechts	1039
II.	Das Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf	1040
III.	Die Wirkungen der Beendigung des Erbbaurechts auf Miet- und Pachtverhältnisse	1041
Kapitel 11: Nutzungsrechte (Christian Berger)		1043
A.	Dienstbarkeiten	1046
I.	Allgemeines	1046
1.	Begriff und Arten der Dienstbarkeit	1046
a)	Dienstbarkeiten im weiteren Sinne	1046
b)	Dienstbarkeit im engeren Sinne	1047
c)	Formen der Dienstbarkeit	1047
2.	Abgrenzung	1047
3.	Praktische Bedeutung	1048
4.	Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	1048
II.	Begründung der Dienstbarkeit	1049
1.	Belastungsgegenstand	1049
2.	Berechtigter	1050
a)	Berechtigter der Grunddienstbarkeit	1050
b)	Berechtigter der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	1051
3.	Entstehung	1051
III.	Schuldrechtliche Ebene	1054
1.	Allgemeines	1054
2.	Pflichten des Eigentümers des dienenden Grundstücks	1055
3.	Pflichten des Berechtigten	1055
IV.	Inhalt der Dienstbarkeit	1056
1.	Benutzungsrecht am dienenden Grundstück, § 1018 Fall 1 BGB	1056
a)	Mögliche Benutzungsdienstbarkeiten	1056
b)	Nutzung „in einzelnen Beziehungen“	1057
2.	Verbot der Nutzung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks, § 1018 Fall 2 BGB	1058
a)	Mögliche Verbotsdienstbarkeiten	1058
b)	Verbot „gewisser Handlungen“	1059
c)	Fallgruppen	1059
aa)	Bauverbote	1059
bb)	Gewerbeverbote	1059
cc)	Sonstige Verbote	1059
3.	Ausschluss nachbarrechtlicher Befugnisse, § 1018 Fall 3 BGB	1060
a)	Möglicher Inhalt	1060
b)	Fallgruppen	1060
aa)	Ausschluss von Abwehrrechten	1060
bb)	Ausschluss von Einwirkungsrechten	1060
cc)	Ausschluss von Ausgleichsansprüchen	1061

Inhaltsverzeichnis

4. Unzulässiger Inhalt der Dienstbarkeit	1061
a) Ausschluss rechtsgeschäftlicher Handlungsbefugnisse	1061
b) Vornahme von Handlungen	1062
aa) Nebenpflichten	1062
bb) Hauptpflichten	1063
cc) Begründung faktischen Handlungszwangs	1063
5. Insbesondere: Sicherungsdienstbarkeit	1064
6. Insbesondere: Sicherung von Wettbewerbsbeschränkungen durch Dienstbarkeiten	1065
7. Insbesondere: Die Mietsicherungsdienstbarkeit	1066
8. Insbesondere: Fremdenverkehrsdienstbarkeit	1067
9. Insbesondere: Wohnungsrecht, § 1093 BGB	1068
a) Bedeutung und Abgrenzung	1068
b) Begründung	1069
c) Berechtigter	1070
d) Inhalt	1070
e) Schuldrechtliche Abreden	1072
f) Erlöschen	1072
10. „Vorteil“ für Grunddienstbarkeit	1073
a) Zweck und Bedeutung	1073
b) Vorteilsbegriff	1073
c) Rechtsfolgen fehlenden Vorteils	1074
11. „Vorteil“ und „Bedürfnis“ bei beschränkter persönlicher Dienstbarkeit	1075
12. Bestimmung des Inhalts der Dienstbarkeit	1075
a) Auslegung	1075
b) Inhalt der Dienstbarkeit bei sich wandelnden Verhältnissen ...	1076
V. Wirkungen	1077
1. Dingliche Ebene	1077
2. Begleitschuldverhältnis	1078
a) Grundlagen	1078
b) Pflicht zur schonenden Ausübung, § 1020 S. 1 BGB	1078
c) Unterhaltung einer Anlage	1079
VI. Veränderungen der Dienstbarkeit	1080
1. Verfügungen über die Grunddienstbarkeit	1080
a) Übertragung und Belastung	1080
b) Inhaltsänderung und Aufhebung	1081
2. Verfügungen über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ...	1081
a) Grundsatz der Unübertragbarkeit	1081
aa) Bedeutung	1081
bb) Sonstige Verfügungen	1081
cc) Dienstbarkeitsbestellungsanspruch	1082
dd) Vertragsgestaltung	1082

b)	Ausnahmen	1083
aa)	Übertragbarkeit bei juristischer Person und rechtsfähiger Personengesellschaft	1083
bb)	Übertragbarkeit von Leitungs- und Transportrechten, § 1092 Abs. 3 BGB	1083
c)	Ausübungsüberlassung, § 1092 Abs. 1 S. 2 BGB	1083
aa)	Gestattung	1083
bb)	Ausübungsüberlassung	1084
VII.	Durchsetzung und Schutz der Dienstbarkeit	1084
1.	Durchsetzung	1084
2.	Schutz gegen Beeinträchtigungen	1085
3.	Schadensersatz und Nutzungsherausgabe	1086
4.	Besitzschutz	1086
VIII.	Erlöschen der Dienstbarkeit	1087
IX.	Altrechtliche Dienstbarkeiten	1088
X.	Anhang: Baulasten	1088
1.	Bedeutung und Kritik	1088
2.	Begründung und Rechtsfolgen	1089
B.	Nießbrauch an Grundstücken	1090
I.	Allgemeines	1090
1.	Begriff	1090
2.	Abgrenzung	1090
3.	Praktische Bedeutung	1091
4.	Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	1092
II.	Bestellung des Nießbrauchs	1092
1.	Belastungsgegenstand	1092
a)	Grundstück	1092
b)	Miteigentum; Bruchteils- und Quotenniessbrauch	1093
2.	Berechtigter	1094
3.	Entstehung	1095
a)	Rechtsgeschäftliche Bestellung	1095
b)	Gutgläubiger Erwerb	1096
c)	Ausschluss einzelner Nutzungen, § 1030 Abs. 2 BGB	1097
d)	Minderjährigenrecht	1098
aa)	Bestellung eines Nießbrauchs für einen Minderjährigen ..	1098
bb)	Verschaffung nießbrauchbelasteten Grundeigentums	1099
e)	Genehmigungserfordernisse	1099
f)	Gesetzliche Entstehungstatbestände	1100
III.	Gegenstand des Nießbrauchs	1100
1.	Bestandteile und Surrogate	1100
2.	Zubehör und verbrauchbare Sachen	1101
IV.	Inhalt des Nießbrauchs	1102
1.	Grundsatz	1102
a)	Rechtsstellung des Nießbrauchers	1102
b)	Rechtsstellung des Eigentümers	1103

Inhaltsverzeichnis

2.	Ausübung des Nießbrauchs	1103
a)	Bewahrungsgebot und Veränderungsverbot	1103
b)	Nutzziehung entgegen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ...	1104
V.	Sonderformen des Nießbrauchs	1105
1.	Sicherungsnießbrauch	1105
2.	Dispositionsnießbrauch	1105
VI.	Schuldrechtliche Ebene	1106
VII.	Das gesetzliche Begleitschuldverhältnis	1107
1.	Allgemeines	1107
2.	Änderung durch Parteidisposition	1108
3.	Einzelne Pflichten des Nießbrauchers	1109
a)	Erhaltungspflichten	1109
aa)	Dem Nießbraucher obliegende gewöhnliche Erhaltungspflichten	1109
bb)	Außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen	1109
b)	Anzeigepflicht	1110
c)	Versicherungspflicht	1110
d)	Lastentragung	1111
aa)	Grundsatz	1111
bb)	Öffentliche Lasten	1112
cc)	Privatrechtliche Lasten	1112
e)	Zustandsfeststellung	1113
VIII.	Verfügungen über den Nießbrauch	1113
1.	Übertragung und Belastung	1113
a)	Grundsatz der Unübertragbarkeit	1113
b)	Ausnahme: § 1059a BGB	1114
aa)	Bedeutung	1114
bb)	Einzelfragen	1114
2.	Überlassung zur Ausübung	1115
a)	Allgemeines	1115
b)	Voraussetzungen	1116
c)	Rechtsfolgen	1116
3.	Zwangsvollstreckung in den Nießbrauch	1117
IX.	Schutz des Nießbrauchers	1118
1.	Beeinträchtigung durch Dritte	1118
2.	Beeinträchtigung durch den Eigentümer	1119
3.	Beeinträchtigung durch den Besteller	1120
X.	Schutz des Eigentümers	1120
1.	Rechtsverletzung	1120
2.	Rechtsgefährdung	1121
XI.	Erlöschen des Nießbrauchs	1121
1.	Erlöschensgründe	1121
2.	Rechtsfolgen des Erlöschens	1122
a)	Rückgabepflichten	1122
aa)	Rückgabepflicht aus dem Begleitschuldverhältnis	1122
bb)	Sonstige Rückgabeansprüche	1123
b)	Miet- und Pachtverträge bei Nießbrauchsende	1123

C.	Reallast	1124
I.	Allgemeines	1124
	1. Begriff der Reallast	1124
	2. Struktur und Haftung	1125
	3. Bedeutung	1125
	4. Abgrenzung	1126
	5. Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht	1127
II.	Entstehung der Reallast	1128
	1. Belastungsgegenstand	1128
	2. Berechtigter	1128
	a) Subjektiv-persönliche Reallast	1128
	b) Subjektiv-dingliche Reallast	1129
	c) Reallast zugunsten des Eigentümers	1129
	d) Reallast zugunsten Dritter	1129
	3. Rechtsgeschäftliche Begründung	1130
	4. Kausalverhältnis, insbesondere bei der Sicherungsreallast	1130
III.	Inhalt der Reallast	1132
	1. Leistungsgegenstand	1132
	2. Wiederkehrende Leistung	1133
	a) Grundsatz	1133
	b) Einmalige Leistungen „im Rahmen wiederkehrender Leistungen“	1134
	3. Bestimmbarkeit	1134
IV.	Insbesondere: Altenteilsvertrag	1135
	1. Merkmale	1135
	2. Rechtsfolgen	1136
V.	Die aus der Reallast folgenden Rechte und ihre Verwirklichung	1137
	1. Rechtsverhältnisse der Reallast	1137
	a) Reallastberechtigung als Stammrecht	1137
	b) Der verdinglichte Anspruch auf die einzelne Leistung	1138
	c) Die persönliche Forderung auf die einzelne Leistung	1139
	aa) Bedeutung	1139
	bb) Verpflichteter	1140
	cc) Inhalt des Anspruchs	1140
	dd) Abdingbarkeit	1141
	2. Realisierung der Reallast (Verwertung durch Zwangs- vollstreckung)	1141
	a) Verwertung wegen der Einzelforderung	1141
	aa) Dingliche Haftung des Grundstücks	1141
	bb) Persönliche Haftung des Eigentümers	1143
	b) Verwertung der Reallastberechtigung/Ablöserecht	1143
VI.	Verfügungen	1144
	1. Verfügung über die Reallast als Stammrecht	1144
	a) Übertragung und Belastung	1144
	aa) Subjektiv-dingliche Reallast	1144
	bb) Subjektiv-persönliche Reallast	1144
	b) Zwangsvollstreckung	1146

2.	Verfügung über Einzelansprüche	1146
a)	Übertragung und Belastung	1146
b)	Zwangsvollstreckung	1146
VII.	Erlöschen der Reallast	1147
1.	Erlöschen durch Rechtsgeschäft	1147
2.	Sonstige Erlöschensgründe	1147
Kapitel 12: Grundstücksmitte und Grundstückspacht (Bernd Schildt) ..		1149
I.	Einführung	1150
1.	Miet- und Pachtvertrag	1150
2.	Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen	1151
a)	Leihe	1151
b)	Mietkauf	1151
c)	Leasing	1152
d)	Dingliches Wohnungsrecht/Nießbrauch	1152
3.	Grundstücks- und Raummietvertrag	1152
4.	Gewerbe- und Wohnraummietvertrag	1152
a)	Abgrenzung	1153
b)	Mischformen	1153
5.	Gegenstand des Mietvertrages	1153
a)	Mietobjekt	1153
b)	Nebengelass	1154
c)	Garagen/Stellplätze	1154
d)	Gemeinschaftseinrichtungen/Zubehör	1154
II.	Der Mietvertrag	1154
1.	Abschlussfreiheit – Kontrahierungszwang	1155
a)	Privatrechtlich eingeschränkte Abschlussfreiheit	1155
b)	Öffentlich-rechtliche Hindernisse	1155
2.	Vertragsanbahnung	1155
a)	Vorvertrag	1156
b)	Vormietrecht	1157
c)	Option	1157
d)	Vorvertragliches Schuldverhältnis	1158
3.	Die Mietvertragsparteien	1159
a)	Natürliche Personen	1159
b)	Personenhandelsgesellschaften	1160
c)	Juristische Personen	1160
d)	Personenmehrheiten	1160
e)	Nicht rechtsfähiger Verein	1161
4.	Form des Mietvertrages	1161
a)	Gesetzliche Schriftform	1161
b)	Gewillkürte Schriftform	1162
5.	Abschluss und Inhalt des Mietvertrages	1163
a)	Einigung der Vertragsparteien	1163
b)	Mitwirkung Dritter beim Vertragsschluss	1163
c)	Notwendiger Vertragsinhalt	1163

d)	Anfechtung	1163
e)	Rechtsstellung des Mieters gegenüber Dritten	1164
f)	Formularmietvertrag	1164
g)	Auslegung und das Problem der Geschäftsgrundlage im Mietrecht	1164
h)	Wohnraummietverhältnisse im Zusammenhang mit Dienstverhältnissen	1165
6.	Vertragsänderung	1165
a)	Gewillkürte Vertragsänderung	1165
b)	Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetz	1166
c)	Wechsel der Vertragsparteien durch Veräußerung	1166
III.	Pflichten des Vermieters	1167
1.	Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	1167
a)	Überlassung des Mietgegenstandes	1167
b)	Besitz- und Bestandsschutz	1168
c)	Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand	1168
d)	Nebenpflichten	1168
2.	Störungen des Mietgebrauchs	1169
a)	Besitzstörungen	1169
b)	Gebrauchsstörungen	1169
c)	Konkurrenzschutz	1170
3.	Sach- und Rechtsmängelhaftung	1170
a)	Gleichbehandlung von Sach- und Rechtsmängeln	1171
b)	Fallgruppen der Sachmängelhaftung	1171
c)	Beweislast	1173
d)	Rechtsfolgen	1173
e)	Ausschluss der Gewährleistungsrechte	1175
4.	Leistungsstörungen des Vermieters	1176
a)	Unmöglichkeit	1176
b)	Verzug	1177
c)	Sonstige Pflichtverletzungen	1177
d)	Vertragliche Haftungsausschlüsse	1177
IV.	Pflichten des Mieters	1178
1.	Zahlung der Miete	1178
a)	Höhe der Miete	1178
b)	Zahlungsweise	1180
c)	Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen (frei finanzierte Wohnungen und Sozialwohnungen)	1181
d)	Nebenkosten	1182
2.	Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache	1184
a)	Grundlagen	1184
b)	Vertragsgemäßer Gebrauch	1185
c)	Mitgebrauch Dritter	1186
d)	Obhuts- und Sorgfaltspflichten	1186
e)	Anzeigepflicht	1186
f)	Schönheitsreparaturen	1187
g)	Duldungspflichten	1188

3.	Sicherung des Vermieters	1189
a)	Vermieterpfandrecht	1189
b)	Kaution	1190
4.	Leistungsstörungen des Mieters	1191
a)	Unmöglichkeit	1191
b)	Verzug	1191
c)	Sonstige Pflichtverletzungen	1192
V.	Untervermietung	1193
1.	Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter	1193
a)	Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung	1193
b)	Rechtsfolgen der erlaubten Untervermietung	1194
c)	Unzulässige Untervermietung	1194
2.	Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Untermieter	1195
a)	Wirksamkeit des Untermietverhältnisses	1195
b)	Verhältnis von Haupt- und Untermietverhältnis	1196
c)	Beendigung des Untermietverhältnisses	1196
3.	Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Untermieter	1196
a)	Keine vertraglichen Beziehungen	1197
b)	Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses	1197
c)	Rückgabeanspruch des Vermieters	1197
d)	Gewerbliche Zwischenvermietung	1197
VI.	Beendigung von Mietverhältnissen	1198
1.	Aufhebungsvertrag	1198
2.	Kündigung	1199
a)	Grundsätze	1199
b)	Ordentliche Kündigung	1200
c)	Sonderkündigungsrechte	1200
d)	Sozialklausel	1201
3.	Beendigung durch Zeitablauf	1202
4.	Rücktritt	1203
5.	Sonstige Beendigungsgründe	1203
a)	Erlöschen einer juristischen Person	1203
b)	Kraft Verwaltungsakt	1203
VII.	Abwicklung beendeter Mietverhältnisse	1203
1.	Rückgabe der Mietsache	1203
a)	Zeitpunkt	1204
b)	Besitzeinräumung	1204
c)	Selbsthilfeverbot	1204
d)	Zurückbehaltungsrecht	1205
e)	Räumungsanspruch gegen Dritte	1205
f)	Verjährung	1205
2.	Ansprüche bei verspäteter Rückgabe der Mietsache	1205
a)	Nutzungsentschädigung	1205
b)	Schadensersatz wegen Verzug oder Schlechterfüllung	1206
c)	Weitere Ansprüche	1207
d)	Verjährung	1207

Inhaltsverzeichnis

3.	Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache .	1207
a)	Wegnahmepflicht des Mieters	1207
b)	Ausnahmen	1208
c)	Verjährung	1208
4.	Rechtsfolgen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	1208
5.	Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	1209
a)	Notwendige Aufwendungen	1209
b)	Sonstige Aufwendungen	1209
c)	Abweichende Parteivereinbarungen	1210
d)	Verjährung	1210
6.	Wegnahmerecht des Mieters	1210
a)	Wegnahme von Einrichtungen	1211
b)	Abwendungsbefugnis des Vermieters	1211
7.	Sonstige Ansprüche	1211
a)	Beschädigungen und Obliegenheitsverletzungen des Mieters .	1211
b)	Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter	1212
c)	Rückgabe von Sicherheiten	1213
d)	Rückgabe von Mietvorauszahlungen und sonstigen Mietleistungen	1213
e)	Abstandszahlungen	1214
VIII.	Pachtvertrag	1214
1.	Vertragsinhalt	1215
a)	Vertragsgegenstand	1215
b)	Verpächterpflichten	1215
c)	Pächterpflichten	1215
2.	Verpachtung von Grundstücken mit Inventar	1215
a)	Erhaltungspflicht	1216
b)	Übernahme des Inventars zum Schätzwert	1216
c)	Weitere Besonderheiten	1216
3.	Landpachtvertrag	1217
a)	Inhalt	1217
b)	Verpächterpflichten	1218
c)	Pächterpflichten	1218
d)	Vertragsabwicklung	1218
4.	Sonderformen des Pachtvertrages	1218
IX.	Steuerliche Gesichtspunkte beim Abschluss von Miet- und Pachtverträgen	1219
1.	Umsatzsteuer	1219
2.	Einkommenssteuer	1219
3.	Miete als Betriebsausgabe	1219
4.	Einzelprobleme	1220
X.	Immobilienleasing	1220
1.	Der Leasingvertrag	1221
a)	Kauf- und Bauphase	1221
b)	Nutzungsphase	1221

2. Steuerliche Gesichtspunkte	1222
a) Ertragssteuer	1222
b) Vertragsmodelle	1223
c) Weitere steuerrechtliche Besonderheiten	1223
Kapitel 13: Architekten- und Ingenieurrecht (Frank Steeger)	1225
A. Vertragsrecht der Architekten und Ingenieure	1226
I. Architekten- und Ingenieurverträge	1226
1. Rechtliche Einordnung	1227
2. Abschluss des Architekten-/Ingenieurvertrages	1228
a) Akquisitionsphase	1228
b) Auftragserteilung	1230
c) Auftragsumfang	1230
d) Besondere Formen des Architektenvertrages	1233
e) Formvorschriften	1235
3. Leistungspflichten von Architekten und Ingenieuren	1236
a) Leistungspflichten aus dem Vertrag – Lehre von den Teilleistungserfolgen	1236
b) Sachwalterpflichten	1239
II. Gewährleistung und Haftung	1240
1. Gewährleistungsrechte	1241
2. Mangelhaftigkeit des Architekten- bzw. Ingenieurwerks	1241
3. Haftung neben dem Sonderfachplaner	1243
III. Verjährung	1243
1. Vergütungsanspruch	1243
2. Gewährleistungsansprüche	1244
3. Sonstige Haftungsansprüche	1245
IV. Beendigung des Architektenvertrages	1245
1. Erfüllung	1245
2. Vorzeitige Beendigung	1246
a) Anfechtung	1246
b) Vertragsaufhebung	1246
c) Ordentliche Kündigung – Auftraggeber	1247
d) Außerordentliche Kündigung – Auftraggeber	1247
e) Außerordentliche Kündigung – Auftragnehmer	1249
f) Kündigung nach § 642, 643 BGB – Auftragnehmer	1249
g) Kündigung nach § 648a Abs. 5 BGB	1249
h) Rücktritt	1250
B. Vergütungsrecht der Architekten und Ingenieure	1250
I. Grundsätzliches zur Preisordnung	1250
II. Geltungsbereich der HOAI	1251
1. Räumlicher Anwendungsbereich	1251
2. Persönlicher Anwendungsbereich	1253
3. Sachlicher Anwendungsbereich	1254
4. Zeitlicher Anwendungsbereich	1256

III.	Die Vergütung nach der HOAI	1256
1.	Struktur und Begrifflichkeiten	1256
2.	Grundlagen des Preisrechts der HOAI	1258
3.	Parameter des § 6 HOAI	1259
a)	Anrechenbare Kosten für das Objekt	1260
aa)	Objektbezug/Trennungsprinzip	1260
bb)	Ermittlung der anrechenbaren Kosten über die Kostenschätzung oder Kostenberechnung	1267
cc)	Kostenvereinbarungsmodell	1273
dd)	Änderung der anrechenbaren Kosten	1278
b)	Prozentsätze der Leistungsphasen eines Leistungsbildes	1280
aa)	Leistungsbild/Honorartafeln	1280
bb)	Leistungsphasen	1282
cc)	Prozentsätze	1283
c)	Honorarzone	1286
aa)	Verschiedene Abstufungen der Honorarzonen	1287
bb)	Ermittlung der Honorarzone	1289
cc)	Vereinbarung über die Honorarzone	1291
d)	Zuschläge	1293
aa)	Umbau-/Modernisierungszuschlag	1293
bb)	Instandhaltungs-/Instandsetzungszuschlag	1297
4.	Interpolation nach Honorartafeln	1298
5.	Honorarvereinbarung zwischen Mindest- und Höchstsatz nach der HOAI	1300
a)	Schriftform bei Auftragserteilung nach § 7 Abs. 1, 6 HOAI ..	1300
b)	Kein Berufen auf Formverstoß	1302
6.	Honorarvereinbarung unter den Mindestsätzen der HOAI	1303
7.	Honorarvereinbarung über den Höchstsätzen der HOAI	1305
8.	Sonderfall Bonus/Malus	1308
9.	Darlegungs- und Beweislast	1312
10.	Besondere Leistungen	1313
11.	Besondere Vergütungstatbestände	1316
a)	Honorar für die Wiederholung von Planungsleistungen	1316
b)	Honorar für die Wiederholung von Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen	1317
c)	Honorar bei sonstiger Änderung der vereinbarten Leistungserbringung	1320
d)	Honorarminderung bei Beauftragung mehrerer Objekte – § 11 Abs. 2 HOAI	1321
e)	Honorarminderung bei Anschlussaufträgen – § 11 Abs. 3 HOAI	1326
12.	Fälligkeit und Abrechnung der Honorare	1326
a)	Vertragsgemäße Leistungserbringung/Abnahme der Planungsleistung	1327
b)	Prüffähige Abrechnung	1328
c)	Abschlagsrechnungen	1330

d)	Bindung an die Schlussrechnung	1332
e)	Gesetzliche Sicherheiten für das Honorar	1334
aa)	Sicherheit nach § 648 BGB	1334
bb)	Sicherheit nach § 648a BGB	1335
f)	Nebenkosten	1336
Kapitel 14:	Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung	
	(Christoph Schreiber/Heiner Will)	1339
A.	Grundpfandrechte als Kreditsicherungsrechte an Grundstücken	1340
I.	Grundlagen	1340
1.	Wesensmerkmale des Grundpfandrechts	1340
2.	Inhalt der Grundpfandrechte	1342
3.	Unterscheidungsmerkmale von Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld	1343
a)	Gesetzliche Systematik	1343
b)	Hypothek	1343
c)	Grundschuld	1343
d)	Rentenschuld	1343
e)	Gemeinsamkeiten und Unterschiede	1344
f)	Bevorzugung der Grundschuld in der Praxis	1345
4.	Realkredit	1347
5.	Begriffliche Unterscheidungen	1348
a)	Briefrechte und Buchrechte	1348
b)	Fremd- und Eigentümergrundpfandrecht	1349
aa)	Grundsätzliches	1349
bb)	Eigentümergrundschuld kraft Bestellung („Vorrats- grundschuld“)	1350
cc)	Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes	1350
c)	Einzel- und Gesamtgrundpfandrechte	1351
II.	Gegenstand der dinglichen Grundpfandhaftung	1353
1.	Grundstücke	1353
2.	Das Grundstück und zugeschriebene Grundstücke	1353
3.	Erbbaurecht	1354
4.	Miteigentumsanteile	1355
5.	Wohnungseigentum, Teileigentum	1355
6.	Gebäudeeigentum der früheren DDR	1356
III.	Haftungsverband der Grundpfandrechte	1356
1.	Haftungsumfang	1356
2.	Getrennte Erzeugnisse und sonstige Bestandteile	1357
a)	Nicht wesentliche Grundstücksbestandteile	1357
b)	Erzeugnisse (§ 94 Abs. 1 BGB)	1357
c)	Enthftung	1357
3.	Haftung des Zubehörs (§§ 97, 1120 BGB)	1358
a)	Zubehör	1358
b)	Enthftung	1359

4. Miet- und Pachtzinsforderungen	1360
5. Wiederkehrende Leistungen	1361
6. Versicherungsforderungen	1361
IV. Grundbuch	1362
V. Gesicherte Rechtsstellung des Grundpfandgläubigers	1363
B. Der Erwerb der Grundschuld	1363
I. Überblick über den Erwerbsvorgang	1364
II. Begründung der Grundschuld durch Einigung und Eintragung	1365
1. Die Einigung	1365
2. Inhalt der Einigung	1366
a) Genaue Bezeichnung des zu belastenden Grundstücks gem. § 28 S. 1 GBO	1366
b) Angabe des Gläubigers	1366
c) Grundschuldkapital	1367
d) Verzinslichkeit, Zinssatz und Zinsbeginn	1368
e) Sonstige Nebenleistungen	1370
f) Briefausschluss bei der Buchgrundschuld	1370
3. Familienrechtliche Zustimmungserfordernisse	1370
4. Zustimmungs- und Mitwirkungserfordernisse nach öffentlichem Recht	1371
5. Begründung der Eigentümergrundschuld	1371
6. Risiken im Zusammenhang mit der Bindung an die Einigung ...	1372
7. Eintragung im Grundbuch	1373
a) Grundlagen	1373
b) Eintragungsantrag	1373
c) Eintragungsbewilligung	1374
d) Voreintragung des Betroffenen	1375
aa) Grundlagen	1375
bb) Bestellung der Grundschuld durch den Verkäufer	1376
cc) Exkurs: Verpfändung des Übereignungsanspruchs	1376
e) Inhalt der Eintragung	1377
8. Rangverschaffung	1378
a) Grundlagen	1378
b) Rangvereinbarung	1379
c) Rangänderung	1380
d) Rangvorbehalt	1380
9. Sicherung des Kreditgebers bei Valutierung vor Eintragung der Grundschuld durch Notarbestätigung/Rangbestätigung	1381
10. Briefgrundschuld	1381
a) Briefausschluss	1381
b) Briefübergabe	1382
c) Übergabesurrogate	1382
d) Aushändigungsabrede	1382
e) Besonderheiten bei der Bestellung von Gesamtgrundschulden	1383
11. Nachverpfändung	1384

III.	Vereinbarungen und Erklärungen in der Grundschuldbestellungs- urkunde	1384
	1. Überblick	1384
	2. Form	1385
	3. Bestellungserklärung	1385
	4. Kündigungsvereinbarung/Fälligkeit	1385
	5. Die dingliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangs- vollstreckung	1386
	6. Teilvollstreckbare Grundschuld	1386
	7. Persönliche Haftungsunterwerfung	1387
	8. Rangvereinbarung	1389
	9. Ausgewählte weitere Vereinbarungen	1389
	a) Vereinbarungen über die Grundschuldrückgewährpflicht	1389
	b) Vereinbarung zur Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts	1390
	10. Vereinbarungen über Ansprüche auf Rückgewähr vor- oder gleichrangiger Grundschulden	1391
	11. Vereinbarungen zum Verhalten des Pfandgläubigers in der Zwangsversteigerung	1392
	12. Antrag auf Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung	1392
IV.	Erwerb der Grundschuld im Wege der Abtretung	1393
	1. Vorbemerkung	1393
	2. Übertragung von Buchgrundschulden	1394
	3. Übertragung von Briefgrundschulden	1395
	4. Abtretung von Eigentümergrundschulden	1397
	5. Abtretung der Eigentümergrundschuld vor ihrer Eintragung	1397
	6. Grundschuldteilabtretung	1398
	7. Titelumschreibung	1399
	8. Alternative zur Grundschuldabtretung: Treuhänderische Haltung für Dritte	1399
V.	Sicherungsabrede	1400
	1. Grundlagen	1400
	2. Inhalt der Sicherungsabrede	1401
	a) Sicherungszweckerklärung	1401
	b) Enge und weite Sicherungszweckerklärung	1403
	c) Eingeschränkte Zweckbestimmung bei der Kaufpreis- vorfinanzierung	1404
	d) Vereinbarung über die Zahlungsverrechnung	1405
	e) Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts; Auskünfte und Besichtigung	1405
	f) Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschulden	1406
	3. Änderung der Sicherungsabrede	1406
C.	Eigentumswechsel am Pfandobjekt	1406

D.	Zahlungen auf die persönliche Forderung und auf die Grundschuld	1407
I.	Zahlung auf die gesicherte Forderung	1408
II.	Zahlung auf die Grundschuld	1408
III.	Ablösung durch einen Dritten	1409
IV.	Verjährung, Einreden	1409
	1. Verjährung	1409
	2. Einreden gegen die Grundschuld	1410
	3. Einreden gegen die gesicherte Forderung	1410
E.	Die Grundschuldrückgewähr	1411
I.	Grundsätzliches	1411
	1. Erledigung des Sicherungszwecks	1411
	2. Formen der Rückgewähr	1412
	3. Rückgewähr der übrigen Sicherheiten	1413
	4. Teilfreigabe	1413
II.	Die Löschung der Grundschuld	1414
	1. Erlöschen durch Aufhebung und Löschungsbewilligung	1414
	2. Löschungsfähige Quittung	1414
	3. Gesetzlicher Lösungsanspruch gleich- oder nachrangiger Pfandgläubiger	1415
	4. Erlöschen in der Zwangsverwertung	1416
III.	Die Durchsetzung des Duldungsanspruchs aus der Grundschuld und der weiteren Sicherheiten im Überblick	1416
	1. Grundsätzliches	1416
	2. Zwangsverwaltung	1417
	3. Zwangsversteigerung	1418
	4. Wirkung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung	1419
	5. Freihändige Veräußerung der Grundschuld	1419
	a) Isolierte Abtretung	1420
	b) Gemeinsame Übertragung von Grundschuld und Forderung	1420
	6. Die Verwertung im Rahmen der persönlichen Haftung	1421
F.	Auswirkungen der Insolvenz im Überblick	1421
I.	Insolvenz des Sicherungsgebers (Eigentümers)	1421
II.	Der Rückgewähranspruch in der Insolvenz des Sicherungsnehmers	1422
G.	Überblick über die Besonderheiten der Hypothek	1422
I.	Grundsätzliches	1422
II.	Unterschiede bei der Begründung der Hypothek	1423
	1. Abhängigkeit von der gesicherten Forderung	1423
	2. Eintragung	1423
III.	Unterschiede bei der Übertragung der Hypothek	1423
IV.	Gesetzlicher Übergang der Hypothek	1423
V.	Einwendungen und Einreden	1424
VI.	Einzelne Arten der Hypothek	1425
	1. Verkehrshypothek und Sicherungshypothek	1425
	2. Fälligkeitshypothek, Abzahlungshypothek und Tilgungshypothek	1425

Kapitel 15: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderungen (Nicola Preuß)	1427
A. Überblick	1429
I. Erfüllungssicherung von Leistungsansprüchen	1429
II. Erwerbsansprüche aus Vorkaufs-, Wiederkaufs- und sonstigen Ankaufsrechten	1430
B. Die Vormerkung	1430
I. Wesen und Wirkung der Vormerkung	1430
1. Dingliche Wirkung	1430
2. Akzessorietät der Vormerkung	1431
a) Existenz des gesicherten Anspruchs als Wirksamkeits voraussetzung	1431
b) Erbfall	1434
c) Zession des gesicherten Anspruchs	1434
II. Vormerkungsfähige Ansprüche	1435
III. Sicherung bedingter und künftiger Ansprüche	1436
1. Bedingte Ansprüche	1436
2. Künftige Ansprüche	1437
3. Vormerkungsfähigkeit einer vom Erblasser herrührenden Verpflichtung	1439
IV. Schuldner und Gläubiger des vormerkungsgesicherten Anspruchs ..	1441
1. Identitätsgebot auf der Passivseite	1441
2. Identitätsgebot auf der Aktivseite und Ansprüche zugunsten Dritter	1442
3. Personenmehrheit und Personenwechsel auf der Gläubigerseite ..	1444
4. Alternativberechtigungen	1446
V. Die Wirkungen der Vormerkung	1446
1. Rangwirkung	1446
2. Vormerkungswidrige Verfügungen	1447
a) Relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügung	1447
b) Nutzungsersatzansprüche	1451
c) Schadensersatz- und Unterlassungsansprüche wegen schuldhafter Verschlechterung des Grundstücks	1452
3. Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Zwangsversteigerung	1453
a) Dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehende Vormerkungen	1453
b) Dem Recht des betreibenden Gläubigers nachgehende Vormerkungen	1455
4. Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Insolvenz	1459
VI. Entstehung und Erlöschen der Vormerkung	1461
1. Vormerkung aufgrund einer Bewilligung	1461
2. Vormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung	1463

VII.	Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung	1463
1.	Gutgläubiger Ersterwerb	1463
2.	Gutgläubiger Zweiterwerb	1465
C.	Das Vorkaufsrecht	1467
I.	Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht	1467
1.	Einräumung des Vorkaufsrechts	1467
2.	Der Vorkaufsfall	1471
a)	Kaufvertrag und ähnliche Geschäfte	1472
b)	Rechtswirksamkeit des Vertrages	1472
c)	Drittverkauf	1476
3.	Mitteilung des Vertragsschlusses	1477
4.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter	1477
5.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	1479
II.	Das dingliche Vorkaufsrecht	1479
1.	Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts	1479
2.	Übertragbarkeit	1480
3.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter	1481
4.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	1481
D.	Wiederkaufsrecht	1482
E.	Sonstige Ankaufsrechte	1484
Kapitel 16: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobilienvollstreckung (Udo Becker)		1485
A.	Allgemeines	1486
I.	Arten der Zwangsvollstreckung	1486
II.	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen	1487
1.	Antrag	1487
2.	Vollstreckungstitel	1487
3.	Klausel	1488
4.	Zustellung	1489
5.	Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen	1490
III.	Vollstreckungsumfang	1490
IV.	Gegenstände der Immobilienvollstreckung	1491
1.	Grundstücke	1491
2.	Wohnungseigentum und grundstücksgleiche Rechte (§ 864 Abs. 1 ZPO)	1492
3.	Bruchteile von Grundstücken	1492
4.	Haftungsverband der Hypothek	1494
a)	Grundstückszubehör	1494
aa)	Zubehörenschaft	1494
bb)	Eigentum des Grundstückseigentümers	1495
b)	Übrige Gegenstände (§§ 1120 ff. BGB)	1495

B.	Zwangsversteigerung	1496
I.	Verfahren bis zum Versteigerungstermin	1496
	1. Antrag an das Vollstreckungsgericht (§§ 15 ff. ZVG)	1496
	a) Zuständigkeit	1496
	b) Form	1496
	c) Inhalt (§ 16 Abs. 1 ZVG)	1496
	d) Urkunden (§ 16 Abs. 2 ZVG)	1497
	e) Eintragung des Schuldners (§ 17 ZVG)	1497
	f) Verfahrensverbinding (§ 18 ZVG)	1497
	2. Prüfung durch das Vollstreckungsgericht	1498
	3. Anordnungsbeschluss (§ 15 ZVG)	1499
	a) Form und Inhalt	1499
	b) Mehrere Anträge	1500
	c) Hinweis an Schuldner	1500
	4. Versteigerungsvermerk (§§ 19 Abs. 1 ZVG, 38 GBO)	1500
	5. Beitrittsbeschluss (§ 27 Abs. 1 ZVG)	1501
	a) Voraussetzungen	1501
	b) Zulassung des Beitritts	1501
	c) Derselbe Gläubiger	1501
	6. Rechtswirkungen der Anordnung (§§ 20 ff. ZVG)	1501
	a) Wirksamwerden (§ 22 Abs. 1 ZVG)	1502
	b) Umfang der Beschlagnahme (§ 20 ZVG)	1502
	c) Wirkung der Beschlagnahme (§ 23 ZVG)	1502
	aa) Mithaftende Gegenstände	1503
	bb) Grundstücksveräußerung	1503
	7. Aufhebung des Verfahrens	1504
	a) Grundbuchhindernisse (§ 28 Abs. 1 ZVG)	1504
	aa) Vollstreckung aus einem dinglichen Titel	1505
	bb) Vollstreckung aus einem persönlichen Titel	1505
	cc) Insolvenzvermerk	1505
	dd) Weitere eingetragene Rechte	1506
	ee) Keine entgegenstehenden Rechte	1506
	b) Rücknahme des Antrags (§ 29 ZVG)	1506
	c) Entscheidung des Prozessgerichts	1507
	d) Aufhebungsbeschluss	1507
	8. Einstweilige Einstellung des Verfahrens	1508
	a) Grundbuchhindernisse (§ 28 ZVG)	1508
	b) Bewilligung des Gläubigers (§ 30 Abs. 1 ZVG)	1508
	c) Antrag des Schuldners (§§ 30 a – c ZVG)	1508
	aa) Frist und Form	1508
	bb) Inhaltliche Voraussetzung	1509
	d) Antrag des Insolvenzverwalters (§§ 30 d – f ZVG)	1510
	e) Fortsetzung des Verfahrens (§ 31 ZVG)	1510
	f) Einstellung wegen sittenwidriger Härte (§ 765a ZPO)	1511
	g) Sonstige Einstellungsfälle	1511
	9. Festsetzung des Grundstückswertes (§ 74 a Abs. 5 ZVG)	1511

10. Terminbestimmung	1516
a) Voraussetzungen (§ 36 ZVG)	1516
b) Inhalt (§§ 37 f. ZVG)	1517
aa) Mussvorschrift § 37 ZVG	1517
bb) Sollvorschrift § 38 ZVG	1518
cc) Verstöße	1519
c) Bekanntmachung (§§ 39 f. ZVG)	1519
d) Zustellung an die Beteiligten (§ 41 ZVG)	1520
11. Weitere Vorbereitungsmaßnahmen des Gerichts	1520
a) Zusätzliche Zustellung an den Schuldner	1520
b) Mitteilung über betreibende Gläubiger (§ 41 Abs. 2 ZVG) ...	1521
12. Forderungsanmeldung (§ 37 Nr. 4 u. 5 ZVG)	1521
a) Allgemeines	1521
b) Anmeldepflichtige Forderungen	1522
aa) Allgemein	1522
bb) Anmeldungen zu eingetragenen Rechten	1522
c) Anmeldung bei Sicherungsgrundschulden	1523
II. Versteigerungstermin und Zuschlag	1523
1. Bekanntmachungsteil (§ 66 Abs. 1 ZVG)	1523
a) Allgemeines	1523
b) Geringstes Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG)	1525
c) Weitere Versteigerungsbedingungen (§§ 49 ff. ZVG)	1527
aa) Die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen	1527
bb) Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59 ZVG) ...	1527
cc) Mehrere Grundstücke (§§ 63 f. ZVG)	1528
dd) Ausschluss weiterer Anmeldungen (§ 66 Abs. 2 ZVG) ...	1530
2. Bietzeit	1531
a) Beginn und Dauer (§ 73 Abs. 1 S. 1 ZVG)	1531
b) Gebote	1531
aa) Bieter	1531
bb) Form und Inhalt	1532
cc) Geringstes Bargebot (§ 49 Abs. 1 ZVG)	1533
dd) Anfechtbarkeit und Nichtigkeit	1533
ee) Bindung und Erlöschen	1533
ff) Entscheidung über das Gebot	1534
c) Sicherheitsleistung (§§ 67 ff. ZVG)	1534
aa) Berechtigung (§ 67 ZVG)	1534
bb) Höhe der Sicherheitsleistung (§ 68 ZVG)	1535
cc) Art der Sicherheitsleistung (§ 69 ZVG)	1535
dd) Entscheidung	1536
ee) Rückgabe	1536
d) Schluss der Versteigerung (Bietzeit, § 73 ZVG)	1536
3. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74 ZVG)	1537
4. Entscheidung über den Zuschlag (§§ 81 ff. ZVG)	1537
a) Erteilung im Regelfall (§ 81 Abs. 1 ZVG)	1537

b)	Erteilung bei Abtretung oder Pfändung des Meistgebots (§ 81 Abs. 2 ZVG)	1538
c)	Erteilung bei verdeckter Vertretung (§ 81 Abs. 3 ZVG)	1539
d)	Versagung wegen Verfahrensfehlern (§§ 83 f. ZVG)	1539
e)	Versagung wegen Nichterreichens der 5/10-Grenze (§ 85 a ZVG)	1541
f)	Versagung wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze (§ 74 a ZVG)	1544
g)	Versagung auf Antrag des Schuldners (§ 765 a ZPO)	1545
5.	Rechtsbehelfe	1546
a)	Sofortige Beschwerde (§ 95 ZVG)	1546
b)	Sofortige Beschwerde gegen Erteilung oder Versagung des Zuschlags (§§ 96ff. ZVG)	1549
aa)	Beschwerdeberechtigung (§ 97 ZVG)	1549
bb)	Beschwerdefrist (§ 98 ZVG)	1550
cc)	Beschwerdegründe (§ 100 ZVG)	1550
dd)	Inhalt der Entscheidung (§ 101 ZVG)	1551
c)	Rechtsbeschwerde (§ 102 ZVG)	1551
6.	Wirkung des Zuschlags	1552
a)	Eigentumserwerb durch Zuschlag (§ 90 Abs. 1 ZVG)	1552
b)	Eigentumsübergang am Zubehör (§ 90 Abs. 2 ZVG)	1552
c)	Erlöschen von Rechten (§ 91 Abs. 1 ZVG)	1553
d)	Bestehenbleiben von Rechten (§ 91 Abs. 2 ZVG)	1554
e)	Schuldrechtliche Folgen	1554
aa)	Gefahrübergang (§ 56 S. 1 ZVG)	1554
bb)	Nutzungen	1555
cc)	Lasten	1555
dd)	Miet- und Pachtverhältnisse	1556
f)	Kosten, Gebühren und Steuern	1558
g)	Zuschlagsbeschluss als Räumungs- und Herausgabebetitel	1559
III.	Verteilung des Versteigerungserlöses	1560
1.	Allgemeines	1560
2.	Vorbereitung des Verteilungstermins	1560
a)	Bestimmung des Verteilungstermins (§ 105 ZVG)	1560
b)	Vorläufiger Teilungsplan (§ 106 S. 1 ZVG)	1560
3.	Durchführung des Verteilungstermins	1561
a)	Aufstellung des Teilungsplans (§ 113 ZVG)	1561
aa)	Teilungsmasse (§ 107 ZVG)	1561
bb)	Bestehen bleibende Rechte (§ 113 Abs. 2 ZVG)	1562
cc)	Schuldenmasse (§ 114 ZVG)	1562
dd)	Rangklassen (§§ 109, 10 Abs. 1 ZVG)	1563
ee)	Verteilung bei Gesamtausgebot (§ 112 ZVG)	1567
ff)	Verteilung auf Gesamtrecht (§ 122 ZVG)	1568
b)	Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	1568
aa)	Formelle Mängel	1568
bb)	Sachliche Mängel	1569

Inhaltsverzeichnis

4.	Ausführung des Teilungsplans	1571
a)	Ausführung bei Zahlung des Bargebots (§ 117 ZVG)	1571
aa)	Auszahlung	1571
bb)	Hinterlegung	1571
b)	Ausführung bei Nichtzahlung des Bargebots	1572
aa)	Übertragung der Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten	1572
bb)	Zuschlagsbeschluss als Zahlungstitel (§ 132 ZVG)	1573
5.	Verfahren nach Ausführung des Teilungsplans	1573
a)	Eintragung des Erstehers in das Grundbuch (§ 130 ZVG)	1573
b)	Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 128 Abs. 1 S. 1 ZVG)	1574
IV.	Kosten der Zwangsversteigerung	1574
1.	Gerichtskosten	1574
2.	Rechtsanwaltsvergütung	1576
V.	Sonderfall: Teilungsversteigerung (§§ 180 –185 ZVG)	1576
1.	Verfahrenszweck	1576
2.	Anordnungsverfahren	1577
a)	Formelle Voraussetzungen	1577
b)	Materielle Voraussetzungen	1578
aa)	Kein Ausschluss der Aufhebung	1579
bb)	Zustimmungserfordernis (§ 1365 BGB)	1580
cc)	Berücksichtigung im Verfahren	1581
3.	Einstellung des Verfahrens	1581
4.	Feststellung des geringsten Gebots	1582
5.	Erlösverteilung	1583
C.	Zwangsverwaltung (§§ 146 ff. ZVG)	1584
I.	Anordnung der Zwangsverwaltung	1584
1.	Verfahren (§ 146 Abs. 1 ZVG)	1584
a)	Eigenbesitz des Schuldners	1585
b)	Glaubhaftmachung	1585
2.	Rechtswirkung: Beschlagnahme	1586
a)	Umfang (§ 148 Abs. 1 ZVG)	1586
b)	Zeitpunkt (§§ 22, 151 Abs. 1 ZVG)	1586
c)	Wirkung (§ 148 Abs. 2 ZVG)	1587
aa)	Wohnrecht des Schuldners (§ 149 Abs. 1 ZVG)	1587
bb)	Räumungspflicht des Schuldners (§ 149 Abs. 2 ZVG)	1588
cc)	Unterhalt des Schuldners (§ 149 Abs. 3 ZVG)	1588
II.	Durchführung der Zwangsverwaltung	1589
1.	Bestellung und Vergütung des Zwangsverwalters	1589
a)	Regelfall (§ 150 Abs. 1 ZVG)	1589
b)	Institutsverwalter (§ 150 a ZVG)	1591
c)	Schuldnerverwalter (§§ 150 b – e ZVG)	1592
2.	Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters (§§ 152 ff. ZVG, ZwVwV)	1592
a)	Rechtsstellung	1593

Inhaltsverzeichnis

b)	Besitzverschaffung (§ 150 Abs. 2 ZVG)	1594
c)	Aufgaben (§§ 148 Abs. 2, 152 Abs. 1 ZVG)	1595
aa)	Bestanderhaltung	1595
bb)	Grundstücksnutzung	1596
cc)	Gewerbliche Tätigkeit	1596
dd)	Miet- und Pachtverträge	1598
ee)	Zwangsverwaltung bei Wohnungseigentum	1601
ff)	Prozessführung	1603
d)	Rechnungslegung (§ 154 S. 2 ZVG)	1605
e)	Haftung (§ 154 S. 1 ZVG)	1606
3.	Verteilung der Nutzungen des Grundstücks (§ 155 ZVG)	1606
a)	Aufstellung des Teilungsplans (§ 156 ZVG)	1607
aa)	Allgemeiner Inhalt	1607
bb)	Sonderregelungen bei der Rangfolge (§ 155 ZVG)	1608
cc)	Ergänzung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 S. 1 Halbs. 2 ZVG)	1609
dd)	Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan. Formelle Mängel	1610
ee)	Klage auf Änderung des Teilungsplans (§ 159 Abs. 1 ZVG)	1610
b)	Ausführung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 ZVG)	1610
III.	Kosten der Zwangsverwaltung	1611
1.	Gerichtskosten	1611
2.	Rechtsanwaltsvergütung	1611
3.	Steuern	1612
D.	Zwangshypothek (§§ 866 Abs. 3, 867 ZPO)	1612
I.	Zweck der Zwangshypothek	1612
II.	Eintragungsvoraussetzungen	1612
1.	Grundbuchrechtliche Erfordernisse	1614
2.	Vollstreckungsrechtliche Erfordernisse	1615
a)	Allgemeine Voraussetzungen	1615
b)	Mindesthöhegebot (§ 866 Abs. 3 ZPO)	1615
c)	Gesamtbelastungsverbot (§ 867 Abs. 2 S. 1 ZPO)	1616
3.	Verfahren bei Eintragungshindernissen	1616
III.	Rechtsfolgen der Eintragung	1617
1.	Entstehen der Zwangshypothek (§ 867 Abs. 1 S. 2 ZPO)	1617
2.	Entbehrlichkeit der Duldungsklage (§ 867 Abs. 3 ZPO)	1618
IV.	Rechtsbehelfe	1619
V.	Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer	1620
1.	Erwerb nach materiellem Recht (§ 1163 BGB)	1620
2.	Erwerb nach Verfahrensrecht (§ 868 ZPO)	1621
3.	Berichtigung des Grundbuchs	1621
VI.	Kosten der Zwangshypothek	1622
1.	Gerichtskosten	1622
2.	Rechtsanwaltsvergütung	1622

Kapitel 17: Vollstreckbare Urkunden (Klaus Schreiber)	1623
I. Die Urkunde als Vollstreckungstitel der ZPO	1625
1. Begriff	1625
2. Das Verfahren zur Errichtung der vollstreckbaren Urkunde	1626
a) Zuständigkeit	1626
b) Form	1627
3. Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung	1627
a) Zuständigkeit	1627
b) Voraussetzungen für die Erteilung der Vollstreckungsklausel .	1628
c) Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung bei notariellen Urkunden	1629
II. Der vollstreckbare Anspruch	1629
1. Inhalt	1629
a) Grundsatz	1630
b) Erste Ausnahme: Ansprüche auf Abgabe einer Willens- erklärung	1630
c) Zweite Ausnahme: Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum	1631
2. Bestimmtheitsgrundsatz und Bezeichnungsgebot	1631
a) Bestimmtheitserfordernis bei Zahlungsansprüchen	1632
b) Gläubigerbezeichnung	1634
c) Bedingte Ansprüche	1634
3. Dingliche und persönliche Unterwerfung	1634
a) Dingliche Unterwerfung bei Grundpfandrechten	1634
b) Persönliche Unterwerfung	1635
c) Eigentümergrundschuld	1637
III. Die Unterwerfungserklärung	1637
1. Rechts- und Geschäftsfähigkeit des Schuldners	1638
2. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	1639
3. Stellvertretung	1640
4. „Unterwerfung durch einen Nichtberechtigten“	1642
IV. Ausländische Urkunden	1642
1. Vollstreckbarerklärung	1642
2. Europäischer Vollstreckungstitel	1643
Kapitel 18: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky)	1645
A. Einführung	1647
I. Rechtsgrundlagen	1647
II. Allgemeiner Überblick	1647
B. Grundsteuer	1649
I. Steuergegenstand	1649
1. Wirtschaftliche Einheit nach dem Bewertungsgesetz	1649
2. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	1649
3. Grundstücke	1650

4.	Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Wohnungs- und Teileigentum	1651
5.	Einheitsbewertung	1652
6.	Einheitswertverfahren	1654
II.	Steuerbefreiungen	1655
1.	Grundbesitz von juristischen Personen des öffentlichen Rechts zum Allgemeingebrauch	1655
2.	Grundbesitz bei gemeinnützigen und religiösen Institutionen ...	1657
3.	Verwendung zu verschiedenen begünstigten Zwecken	1658
4.	Wohnung oder land- und forstwirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich steuerpflichtig	1660
5.	Befreiungsverfahren	1661
III.	Steuermessbetrag	1662
1.	Bedeutung	1662
2.	Steuermesszahlen	1662
a)	alte Länder	1662
b)	neue Länder	1662
3.	Steuermessbetragsveranlagung	1663
IV.	Grundsteuerfestsetzung	1664
V.	Steuerschuldner, Haftung	1666
1.	Persönliche Steuerschuld	1666
2.	Haftung Dritter	1667
VI.	Erlass der Grundsteuer	1668
1.	Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	1669
2.	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1670
3.	Erlass nach der Abgabenordnung	1673
VII.	Grundsteuererhebung, Vollstreckung	1673
Kapitel 19: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky)		1675
A.	Einführung	1677
B.	Grunderwerbsteuer	1679
I.	Steuerpflichtige Grundstücksübertragungen	1679
1.	Überblick	1679
2.	Grundstück i.S.d. GrEStG	1679
II.	Steuertatbestände	1681
1.	Verpflichtungsgeschäfte	1681
2.	Übergang des Grundstücks kraft Gesetzes	1683
3.	Abtretung eines Übereignungsanspruchs bzw. Kaufangebots- rechts	1685
4.	Verwertungsbefugnis	1685
5.	Wechsel im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft ...	1686
6.	Anteilsvereinigung	1688
7.	Aufeinanderfolgen von Steuertatbeständen	1690
8.	Weitere Erwerbstatbestände	1690

Inhaltsverzeichnis

III.	Steuerbefreiungen	1690
1.	Allgemeine Ausnahmen (§ 3 Nr. 1, 2 GrEStG)	1691
a)	Freigrenze	1691
b)	Erwerbe von Todes wegen, Schenkungen, Nachlassenteilung ...	1691
2.	Personenbezogene Befreiungen (§ 3 Nrn. 2–7 GrEStG); Grundstückserwerbe innerhalb der Familie	1693
3.	Rückerwerb vom Treuhänder	1693
4.	Besondere Ausnahmen von der Besteuerung (§ 4 GrEStG)	1694
IV.	Begünstigungen von Gesamthandsgemeinschaften	1695
1.	Übergang auf eine Gesamthand	1695
2.	Grundstücksübergang von einer Gesamthand auf Mit- oder Alleineigentümer	1697
3.	Übergang von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand ..	1697
4.	Einschränkung der Vergünstigung	1697
5.	Einschränkung der Vergünstigung	1698
V.	Vergünstigungen bei Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum	1699
VI.	Rückgängigmachung eines Erwerbs	1700
VII.	Bemessung der Grunderwerbsteuer	1701
1.	Gegenleistung, Bedarfswert	1701
2.	Gegenleistung bei einheitlichem Vertragswerk	1703
3.	Gemischte Gegenleistung	1704
4.	Bewertungsgrundsätze für die Ermittlung der Gegenleistung ...	1704
5.	Gegenleistung im einzelnen	1705
6.	Umsatzsteuer und Gegenleistung	1706
7.	Gegenleistung bei Tauschgeschäften	1706
8.	Erbbaurechtsvorgänge	1706
9.	Weitere Gegenleistungen	1707
VIII.	Steuersatz, Steuerentstehung	1707
IX.	Schuldner der Grunderwerbsteuer, Haftung	1708
X.	Veranlagung der Grunderwerbsteuer	1709
1.	Zuständiges Finanzamt	1711
2.	Rechtsschutz	1712
3.	Unbedenklichkeitsbescheinigung	1712
4.	Erhebung, Vollstreckung	1714
	Sachverzeichnis	1715