

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Abkürzungsverzeichnis

I-IV

A. Einleitung.....	001
B. Genehmigungserfordernis.....	004
I. Genehmigungspflichtige Vorhaben.....	005
1. Immissionsschutzrechtliches Genehmigungs- erfordernis.....	005
2. Bauordnungsrechtliches Genehmigungserfordernis.....	006
a) Bauliche oder andere Anlage.....	007
aa) Anlage.....	007
bb) Herstellung aus Bauprodukten.....	007
cc) Feste Verbindung mit dem Erdboden.....	008
b) Genehmigungspflichtiger Vorgang.....	008
c) Kein Ausnahmefall.....	010
d) Regelungsgehalt der Baugenehmigung - Überblick	011
3. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren.....	013
II. Genehmigungsfreie Vorhaben.....	015
1. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung.....	016
2. Maximale Höhe und Gesamtlänge - Verhältnis zueinander.....	017
3. Materielle Anforderungen an das Vorhaben.....	018
III. Auswirkung des Genehmigungsverfahrens auf den Bestandsschutz.....	018
1. Umfang.....	018
2. Auswirkungen.....	019
C. Standortfindung	021
I. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.....	021
1. Regelungsgegenstand.....	021
2. Bauplanungsrechtlicher Vorhabenbegriff	022
3. Qualifizierter Bebauungsplan.	023

a)	Mindestumfang der Festsetzungen.....	024
b)	Zulässigkeit von Vorhaben.....	024
aa)	Kein Widerspruch zu den Planfest- setzungen.....	025
bb)	Gesicherte Erschließung.....	026
4.	Einfacher Bebauungsplan.....	028
5.	Innenbereich.....	028
a)	Begriff.....	028
aa)	Bebauungszusammenhang.....	028
bb)	Ortsteil.....	030
cc)	Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB...	031
b)	Einfügungsgebot.....	033
aa)	Nähere Umgebung.....	033
bb)	Eigenart.....	034
cc)	Einfügen.....	035
c)	Gesicherte Erschließung.....	037
d)	Sonstige Anforderungen.....	038
aa)	Gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse.....	038
bb)	Beeinträchtigung des Ortsbildes.....	038
6.	Außenbereich.....	039
a)	Begriff.....	039
b)	Privilegierte Vorhaben.....	040
aa)	Allgemeine Zulässigkeitsvoraus- setzungen.....	040
bb)	Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien.....	042
cc)	Land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienende Anlagen.....	043
dd)	Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität.....	046
ee)	Anlagen mit nachteiligen Auswir- kungen auf die Umgebung.....	048
c)	Sonstige Vorhaben.....	049
aa)	Zulässigkeitsmaßstab.....	049
bb)	Gesicherte Erschließung.....	050
cc)	Öffentliche Belange.....	050
d)	Exkurs: Gesetzgeberische Interpretation der Rolle der Sonnenenergie – Stellung- nahme	051

II.	Naturschutzrecht.....	053
1.	Allgemeines.....	053
2.	Verhältnis zum Baurecht.....	054
a)	Bebauungsplangebiet.....	054
b)	Innenbereich.....	055
c)	Außenbereich.....	055
d)	Rechtsfolgen von Verstößen gegen das Naturschutzrecht.....	056
III.	Denkmalschutzrecht.....	056
1.	Denkmalbegriff.....	056
2.	Zielsetzung und Verfahren.....	058
3.	Rechtsfolgen von Verstößen gegen das Denkmalschutzrecht.....	060
D.	Bauordnungsrecht.....	061
I.	Bauordnungsrechtliche Generalklausel.....	061
II.	Bauordnungsrechtliche Spezialnormen.....	061
1.	Bebaubarkeit von Grundstücken.....	062
2.	Abstandsflächen.....	063
3.	Standsicherheit.....	064
4.	Schutz gegen schädliche Einflüsse.....	064
5.	Brandschutz.....	065
6.	Verunstaltungsverbot.....	065
a)	Allgemein.....	066
b)	Gestaltungssatzungen.....	066
III.	Exkurs: Blendwirkungen.....	068
E.	Zivilvertragsrecht.....	070
I.	Vertragsschluss.....	070
1.	Übereinstimmende Willenserklärungen.....	071
a)	Zugangserfordernis.....	071
aa)	Erklärung gegenüber Abwe- senden.....	071
bb)	Erklärung gegenüber Anwe- senden.....	072
b)	Zugangsverzögerung.....	073
2.	Schweigen nach bürgerlichem Recht.....	074
a)	Schweigen als Ablehnung.....	074
b)	Schweigen als Zustimmung.....	074

c) Sonderfall des § 151 BGB.....	075
3. Schweigen nach Handelsrecht.....	075
a) Der Begriff des Kaufmanns – Anwend- barkeit des Handelsrechts.....	075
aa) Istkaufmann.....	075
bb) Kannkaufmann.....	076
b) Schweigen mit Erklärungswirkung.....	076
c) Kaufmännisches Bestätigungsschreiben.....	077
4. Willensmängel.....	077
a) Irrtumsbegriff.....	078
aa) Erklärungssirrtum.....	078
bb) Inhaltsirrtum.....	079
cc) Motivirrtum.....	079
dd) Eigenschaftsirrtum.....	080
ee) Kalkulationsirrtum.....	080
ff) Übermittlungsfehler.....	081
b) Erklärung der Anfechtung.....	082
aa) Irrtumsanfechtung.....	082
bb) Anfechtung wegen arglistiger Täuschung.....	082
c) Anfechtungsfrist.....	083
aa) Irrtumsanfechtung.....	083
bb) Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder Drohung.....	084
d) Wirkung der Anfechtung.....	084
5. Formfragen.....	085
a) Zweck der Formvorschriften.....	085
b) Gesetzliche Form.....	086
aa) Gesetzliche Formvorschriften.....	086
bb) Mangel der gesetzlichen Form.....	087
c) Vereinbarte Form.....	088
aa) Deklaratorische Formverein- barung.....	088
bb) Konstitutive Formvereinbarung.....	088
cc) Aufhebung der Formvereinbarung.....	089
d) Form der Vollmacht.....	089
aa) Grundsatz.....	089
bb) Unwiderrufliche Vollmacht.....	090
II. Kaufverträge.....	090
1. Vertragliche Rechte und Pflichten – in- haltliche Mindestanforderungen.....	091
a) Hauptleistungspflichten.....	091

aa)	Verkäufer.....	091
bb)	Käufer.....	092
b)	Nebenleistungspflichten.....	093
aa)	Verkäufer.....	094
bb)	Käufer.....	095
2.	Gesetzliche Gewährleistungsansprüche.....	096
a)	Anwendbarkeit des Kaufrechts – Abgrenzung zum Werkvertrag.....	096
b)	Kaufvertraglicher Mangelbegriff.....	098
aa)	Fehlen der vereinbarten Be- schaffenheit.....	099
bb)	Fehlende Eignung zur voraus- gesetzten Verwendung.....	101
cc)	Fehlende Eignung zur gewöhn- lichen Verwendung.....	102
dd)	Unsachgemäße Montage.....	103
ee)	Mangelhafte Montageanleitung.....	104
ff)	Falschlieferung.....	104
gg)	Mindermengen.....	105
hh)	Rechtsmangel.....	105
ii)	Maßgeblicher Zeitpunkt.....	106
jj)	Beweislast.....	107
c)	Mangelansprüche.....	109
aa)	Nacherfüllung.....	109
bb)	Rücktritt vom Vertrag.....	111
cc)	Kaufpreisminderung.....	114
dd)	Schadenersatz.....	115
ee)	Ersatz vergeblicher Aufwendungen.....	118
d)	Verjährung.....	120
aa)	Bauwerke, Baustoffe und Bau- teile.....	120
bb)	Dingliche Rechte Dritter.....	121
cc)	Verjährungsfristen im Übrigen.....	121
dd)	Verjährungsbeginn.....	122
ee)	Arglistig verschwiegene Mängel.....	123
ff)	Rücktritt und Minderung.....	123
e)	Kenntnis des Käufers.....	124
f)	Verhältnis zu sonstigen Rechten des Käufers.....	125
3.	Vertragliche Gewährleistungsansprüche – Garantie.....	126
a)	Unselbstständige.....	127
b)	Selbstständige.....	127

c)	Voraussetzungen.....	127
d)	Rechtsfolgen.....	128
4.	Exkurs: Haftung für fehlerhafte Ertragsprognosen.....	129
a)	Irrtumsanfechtung.....	129
b)	Verschulden bei Vertragsverhandlungen....	130
c)	Beratungsvertrag.....	130
aa)	Anwendbarkeit.....	130
bb)	Ersatzpflicht.....	131
cc)	Verjährung.....	132
III.	Werkverträge.....	132
1.	Vertragliche Rechte und Pflichten – inhaltliche Mindestanforderungen.....	133
a)	Hauptleistungspflichten.....	133
aa)	Werkunternehmer.....	134
bb)	Besteller.....	134
b)	Nebenpflichten.....	135
aa)	Werkunternehmer.....	135
bb)	Besteller.....	136
2.	Gesetzliche Gewährleistungsansprüche.....	137
a)	Anwendbarkeit des Werkvertragsrechts – Abgrenzung zum Kauf- und Dienstvertrag.....	137
aa)	Kaufvertrag.....	138
bb)	Dienstvertrag.....	138
b)	Werkvertraglicher Mängelbegriff.....	139
aa)	Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit.....	140
bb)	Fehlende Eignung zur vorausgesetzten Verwendung.....	140
cc)	Fehlende Eignung zur gewöhnlichen Verwendung.....	141
dd)	Anderes Werk.....	141
ee)	Zu geringe Mengen.....	141
ff)	Rechtsmangel.....	142
gg)	Maßgeblicher Zeitpunkt.....	143
hh)	Beweislast.....	143
c)	Mängelansprüche.....	144
aa)	Nacherfüllung.....	144
bb)	Selbstvornahme.....	146
cc)	Rücktritt vom Vertrag.....	148
dd)	Werklohnminderung.....	150

ee)	Schadenersatz.....	151
ff)	Ersatz vergeblicher Aufwendungen.....	153
d)	Verjährung.....	154
aa)	Arbeiten an einer Sache.....	154
bb)	Arbeiten an einem Bauwerk.....	154
cc)	Sonstige Werkleistungen.....	155
dd)	Verjährungsbeginn.....	156
ee)	Arglistig verschwiegene Mängel.....	157
ff)	Rücktritt und Minderung.....	158
e)	Einrede der Mangelhaftigkeit.....	158
f)	Kenntnis des Bestellers.....	159
g)	Verhältnis zu sonstigen Rechten des Bestellers.....	159
3.	Vertragliche Gewährleistungsansprüche	161
a)	Voraussetzungen.....	161
b)	Rechtsfolgen.....	161
IV.	Pachtverträge.....	162
1.	Vertragliche Rechte und Pflichten – inhaltliche Mindestanforderungen nach dem BGB... <td>162</td>	162
a)	Hauptleistungspflichten.....	163
aa)	Verpächter.....	163
bb)	Pächter.....	163
b)	Nebenleistungspflichten.....	164
aa)	Verpächter.....	164
bb)	Pächter.....	164
2.	Beendigung des Pachtverhältnisses.....	165
a)	Pachtverhältnis auf bestimmte Zeit.....	165
b)	Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit.....	166
c)	Rückgewährpflichten.....	166
2.	Spezielle Anforderungen an Flächenpachtverträge für Photovoltaikanlagen.....	167
a)	Vergütungsregelung.....	167
b)	Arbeiten am Grundstück/Gebäude.....	168
c)	Durchführung von Reparaturen an der Photovoltaikanlage.....	168
d)	Veräußerungsrecht des Anlagenbetreibers.....	169
e)	Eigentumssicherung.....	169
f)	Veräußerung der gepachteten Fläche.....	170
g)	Zwangsversteigerung.....	171
h)	Vertragsdauer/Beendigung.....	172

3.	Gewährleistungsansprüche.....	173
a)	Pachtvertraglicher Mangelbegriff.....	173
aa)	Zugesicherte Eigenschaften.....	173
bb)	Fehlende Eignung zum vertrags- gemäßem Gebrauch.....	174
cc)	Rechtsmangel.....	176
dd)	Maßgeblicher Zeitpunkt.....	177
ee)	Beweislast.....	178
b)	Mangelansprüche.....	179
aa)	Pachtzinsminderung.....	180
bb)	Selbstvornahme.....	181
cc)	Schadenersatz.....	182
c)	Verjährung.....	184
d)	Kenntnis des Pächters.....	184
e)	Mangelanzeige durch den Pächter.....	185
aa)	Rechtsverlust des Pächters.....	186
bb)	Schadenersatzpflicht.....	186
f)	Verhältnis zu sonstigen Rechten des Pächters.....	186
V.	Sicherungsrechte.....	187
1.	Schadenspauschalierung.....	188
2.	Vertragsstrafe.....	190
a)	Anspruchshöhe.....	190
b)	Akzessorietät.....	191
c)	Verwirkung.....	191
aa)	Nichtleistung.....	191
bb)	Schlechtleistung.....	192
3.	Sicherheitseinbehalt.....	193
4.	Gewährleistungsbürgschaft.....	194
a)	Begriff und Rechtsnatur.....	194
b)	Akzessorietät.....	195
c)	Haftungsgegenstand.....	195
d)	Form.....	196
e)	Anfall.....	196
f)	Ausgleichsansprüche.....	197
aa)	Gesetzlicher Forderungsübergang.....	197
bb)	Aufwendungsersatz.....	197
5.	Garantievertrag.....	198
a)	Begriff und Rechtsnatur.....	198
b)	Keine Akzessorietät.....	198
c)	Anfall.....	199
d)	Aufwendungsersatz.....	199

6.	Eigentumsvorbehalt.....	200
a)	Begriff und Rechtsnatur.....	200
b)	Vereinbarung.....	201
c)	Erlöschen.....	202
aa)	Bedingungseintritt.....	202
bb)	Verarbeitung/Verbindung.....	202
cc)	Verzicht.....	204
d)	Rücktritt.....	204
7.	Sicherungseigentum.....	205
a)	Begriff und Rechtsnatur.....	205
b)	Keine Akzessorietät.....	206
c)	Übersicherung.....	207
aa)	Anfängliche Übersicherung.....	208
bb)	Nachträgliche Übersicherung.....	208
d)	Erlöschen.....	209
e)	Verwertung des Sicherungsguts.....	210
f)	Rückübertragung.....	210
g)	Exkurs: Pfandrecht an beweglichen Sachen.....	211
8.	Sicherungsabtretung.....	212
a)	Begriff und Rechtsnatur.....	212
b)	Vorweggenommene Sicherungs- abtretung.....	213
aa)	Bestimbarkeit.....	213
bb)	Prioritätsprinzip.....	214
c)	Keine Akzessorietät.....	215
d)	Übersicherung.....	215
aa)	Anfängliche Übersicherung.....	216
bb)	Nachträgliche Übersicherung.....	216
e)	Verwertung der Forderung.....	217
f)	Rückübertragung.....	217
g)	Exkurs: Pfandrecht an Rechten.....	218
9.	Sicherungshypothek des Bauhandwerkers.....	219
a)	Begriff und Rechtsnatur.....	219
b)	Sicherungsgegenstand.....	220
c)	Bestellung der Hypothek.....	221
10.	Bauhandwerkersicherung.....	222
a)	Begriff und Rechtsnatur.....	222
b)	Sicherungsgegenstand.....	223
c)	Bestellung der Sicherheit.....	223
11.	Sicherungsgrundschuld.....	224
a)	Begriff und Rechtsnatur.....	224
b)	Keine Akzessorietät.....	225

c)	Übersicherung.....	226
aa)	Anfängliche Übersicherung.....	226
bb)	Nachträgliche Übersicherung.....	226
d)	Verwertung der Sicherungsgrund- schuld.....	227
e)	Rückgewähransprüche.....	228
aa)	Rückübertragung.....	229
bb)	Verzicht.....	230
cc)	Aufhebung.....	230
f)	Exkurs: Sicherungshypothek.....	230
12.	Wahl des Sicherungsrechts – Auswahl- kriterien in der Praxis.....	232
a)	Sicherungszweck.....	232
aa)	Absicherung einer Zahlungs- pflicht.....	232
bb)	Durchsetzung der vertraglichen Leistungspflicht.....	233
cc)	Vereinfachte Durchsetzbarkeit von Schadenersatzansprüchen.....	233
b)	Sicherungsgegenstand.....	234
c)	Valutierbarkeit der Sicherheit.....	235
aa)	Person des Sicherungsgebers.....	235
bb)	Wert des Sicherungsgegenstands.....	236
d)	Kombination von Sicherungsrechten.....	236
e)	Beständigkeit des Sicherungsrechts.....	237
aa)	Gutgläubiger Erwerb.....	237
bb)	Verbindung/Verarbeitung.....	237
VI.	Exkurs: Abwehransprüche des Grundstücks- eigentümers.....	238
1.	Allgemeiner Beseitigungs- und Unter- lassungsanspruch.....	238
a)	Beseitigungsanspruch.....	238
aa)	Anspruchsinhaber.....	239
bb)	Anspruchsgegner.....	239
cc)	Beseitigung.....	240
b)	Unterlassungsanspruch.....	241
c)	Anspruchsausschluss.....	241
d)	Verjährung/Verwirkung.....	242
e)	Beweislast.....	243
2.	Gefahrdrohende Anlagen.....	243
a)	Anspruchsvoraussetzungen.....	243

b)	Anspruchsinhalt.....	244
c)	Beweislast.....	245
3.	Zuführung unwägbarer Stoffe.....	245
a)	Unwesentliche Beeinträchtigungen.....	245
b)	Wesentliche Beeinträchtigung.....	246
c)	Ausgleichsanspruch.....	246
aa)	Ortsüblichkeit.....	246
bb)	Unverhinderbarkeit.....	247
cc)	Entschädigungsumfang.....	247
dd)	Beweislast.....	248
4.	Schadenersatzanspruch.....	248
a)	Geschütztes Rechtsgut.....	248
b)	Rechtswidrigkeit.....	249
c)	Verschulden.....	250
d)	Anspruchsumfang.....	250
e)	Verjährung.....	251
F.	Das Erneuerbare-Energien-Gesetz.....	252
I.	Regelungszweck.....	253
II.	Regelungsgegenstand allgemein.....	254
1.	Anschlusspflicht.....	255
a)	Grundsatz.....	255
b)	Öffentliches Versorgungsnetz.....	256
c)	Netzbetreiber.....	257
d)	Verknüpfungspunkt.....	257
e)	Technische und betriebliche Vorgaben.....	259
f)	Ausführung.....	260
g)	Erweiterung der Netzkapazität.....	261
aa)	Ausbaupflicht.....	261
bb)	Schadenersatzpflicht.....	262
h)	Kostentragung.....	263
aa)	Netzanschluss.....	263
bb)	Netzausbau.....	264
cc)	Abgrenzung.....	264
2.	Abnahmepflicht.....	267
a)	Grundsatz.....	267
b)	Arealnetzeinspeisung.....	267
c)	Vertragliche Vereinbarungen.....	268
d)	Netzmanagement.....	269
aa)	Grundsatz.....	269
bb)	Nachweispflicht.....	270
cc)	Gesetzgeberischer Hintergrund.....	271

dd)	Praxistauglichkeit.....	272
ee)	Härtefallregelung.....	273
3.	Vergütungsanspruch.....	274
a)	Grundsatz.....	274
b)	Einspeisepflicht.....	275
c)	Direktvermarktung.....	276
aa)	Kalendermonatlich Direktvermarktung.....	277
bb)	Prozentual kalendermonatliche Direktvermarktung.....	278
cc)	Beendigung der Eigenvermarktung.....	278
d)	Vergütungsberechnung.....	279
e)	Vergütungsberechnung bei mehreren Anlagen.....	280
aa)	Räumliche Komponente.....	280
bb)	Zeitliche Komponente.....	281
f)	Vergütungszeitraum.....	282
aa)	Vergütungsbeginn und -dauer.....	283
bb)	Zukunftssicherheit.....	283
g)	Degression.....	285
h)	Aufrechnungsverbot.....	285
4.	Gesetzliches Schuldverhältnis.....	286
III.	Spezifische Regelungen für die Photovoltaik.....	287
1.	Photovoltaikanlagen ohne baulichen Gebäudebezug.....	287
a)	Grundvergütung.....	288
b)	Freiflächenanlagen und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen.....	288
aa)	Grundsätze.....	288
bb)	Bestimmung des vorrangigen Nutzungszwecks einer baulichen Anlage.....	289
	(1.) Kriterien der Rechtsprechung.....	290
	(2.) Auffassung der Clearingstelle EEG.....	291
	(3.) Kritik.....	291
c)	Zusätzliche Anforderungen für Bebauungsplangebiete ab dem 01.09.2003.....	292
d)	Degression.....	294
aa)	Höhe.....	295
bb)	Anpassungsklausel.....	295

2.	Gebäudeanlagen.....	296
a)	Vergütungshöhe.....	296
aa)	Grundvergütungen.....	296
bb)	Eigenverbrauch.....	297
cc)	Degression.....	298
b)	Gebäudebegriff.....	299
aa)	Allgemeines.....	299
bb)	Übertragbarkeit der Anforderungen des § 32 Abs. 2 und 3 EEG auf Gebäude-Anlagen?.....	300
	(1.) Rechtslage nach EEG 2004.....	300
	(2.) Übertragbarkeit der Rechtsprechung auf § 33 EEG?.....	301
c)	Ausschließliche Anbringung.....	302
	IV. Rechtsschutzfragen.....	303
1.	Clearingstelle.....	304
2.	Einstweiliger Rechtsschutz.....	305
	V. Übergangsbestimmungen für Altanlagen.....	306
1.	Allgemeines.....	306
2.	Änderung des Anlagenbegriffs für Photovoltaikanlagen?.....	307
	Literaturverzeichnis.....	I-IV