

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Verzeichnis der wichtigsten Formulierungsbeispiele	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII

1. Teil: Das Grundstück

	Rn.	Seite
A. Grundstücksbegriff	1	1
I. Begriffserklärung	1	1
II. Das Verhältnis von Grundbuch und Liegenschafts- kataster	3	2
III. Grundstück, Flurstück und Zuflurstück	7	3
IV. Wirtschaftliches Eigentum am Grundstück oder Gebäude	10	3
V. Wirtschaftlicher Grundstücksbegriff im Erschließungsrecht	15	6
B. Grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht) sowie Wohn- nungs- und Teileigentum	17	7
I. Das Erbbaurecht	18	7
1. Erbbaurecht als grundstückgleiches Recht	18	8
2. Erbbauzins	21	9
3. Erbbaurecht statt Teilung	26	10
4. Steuerrechtliche Probleme	27	11
5. Baurechtliche Probleme	31	12
6. Erbbaurecht statt Vermessung	32	12
II. Das Wohnungs- und Teileigentum	34	14
1. Wohnungs- und Teileigentum	34	14
2. Aufteilung	35	15
3. Sonder- und Gemeinschaftseigentum	37	16
4. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung .	19	17
5. Sondereigentum und Sondernutzungsrecht	44	19
6. Nutzung des Sondereigentums	48	20
7. Stimmrecht und Kostenverteilung bei Mehrhausauslage	52	23
III. Hinweise zum Gebäudeeigentum	57	25

	Rn.	Seite
C. Teilung, Vereinigung und Bestandteilszuschreibung	62	27
I. Teilung	62	27
1. Vermessung und Abmarkung	63	27
2. Bewilligung der Teilung	64	28
3. Genehmigung einer Grundstücksteilung nach § 19 f. BauGB	66	28
4. Vertragsgestaltung	73	31
5. Bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung	75	32
II. Vereinigung	76	32
III. Bestandteilszuschreibung	80	34
IV. Eigentümeridentität, Grundbuchverwirrung und amtliche Verfahren (Umlegung, Grenzregelung und Flurbereini- gung)	82	35
1. Eigentumsverhältnisse	82	35
2. Grundbuchverwirrung	83	35
3. Umlegungsverfahren, Grenzregelung und Flurbereini- gung	84	36
4. Zerlegung und Verschmelzung	88	37
5. Sonderfall der Sonderung	90	38
D. Bestandteile und Zubehör	93	39
I. Grundstücksbestandteile	93	40
1. Wirtschaftliche Nutzbarkeit	94	40
2. Feste Verbindung	96	40
II. Gebäudebestandteile	100	41
1. Begriffe und Beispiele	100	41
2. Rechtsfolgen	102	42
III. Scheinbestandteile	103	42
1. Folgen der Scheinbestandteileigenschaft	103	42
2. Fallgruppen	104	43
IV. Rechte als Bestandteile eines Grundstücks	107	43
1. Rechte als Bestandteil	107	43
2. Herrschvermerk	108	44
V. Zubehör	111	44
1. Rechtliche Selbständigkeit und wirtschaftliche Verbun- denheit	111	45
2. Begriffe und Beispiele	112	45

2. Teil: Das Grundbuch – Vom Antrag bis zur Eintragung

	Rn.	Seite
A. Aufbau des Grundbuchs, Grundakten und Grundbucheinsicht	114	47
I. Grundbuchführung	114	47
1. Zuständigkeitsverteilung	115	48
2. Eingang und Eingangsvermerk	122	50
II. Grundbuch(blatt)	124	50
1. Realfolium	124	50
2. Personalfolium	127	51
3. Nicht eintragungsfähige Lasten und Beschränkungen	128	52
4. Selbständige Buchung von Miteigentumsanteilen	131	52
III. Aufbau des Grundbuchblattes und Umschreibung	133	53
1. Bestandteile des Grundbuchblattes	133	54
2. Umschreibung und Anlegung des EDV-Grundbuchs	146	57
IV. Grundakten	148	58
V. Grundbucheinsicht	148	59
1. Einsichtsrecht	152	60
2. Abrufverfahren	154	61
B. Grundsätze des Grundbuchrechts und Grundbuchverfahren (Antrag, Bewilligung, Form)	157	62
I. Grundsätze des Grundbuchrechts	157	62
1. Einigungsgrundsatz bzw. Konsensprinzip	157	62
a) Dingliche Einigung	157	62
b) Bindung an die Einigung	158	63
2. Eintragungsgrundsatz	160	63
a) Erfordernis der Grundbucheintragung	160	63
b) Unterschriften und Aufnahme in den Datenspeicher	162	64
3. Öffentlichkeitsgrundsatz oder Publizitätsprinzip	165	65
a) Schutz des guten Glaubens	165	65
b) Umfang der Schutzwirkung	167	66
4. Bestimmtheitsgrundsatz oder Spezialitätsprinzip	170	67
a) Eintragung und Bewilligungsurkunde	170	67
b) Objektive Auslegung	171	67
II. Grundbuchverfahren (Antrag, Bewilligung, Form, Voreintragung)	172	68
1. Antragsprinzip, Amtsverfahren und Ersuchen einer Behörde	172	68
a) Antrag als Verfahrenshandlung	172	68

	Rn.	Seite
b) Tätigwerden von Amts wegen	174	68
c) Behördliches Eintragungsersuchen	177	69
2. Antragsrecht	178	70
a) Antragsrecht der Beteiligten und von Behörden . . .	178	70
b) Antragsrecht des Vollstreckungsgläubigers und der Behörde	184	71
c) Antragsermächtigung des Notars	186	72
d) Antragsrücknahme	196	74
3. Eintragungsbewilligung (formelles Konsensprinzip) . .	197	74
a) Einseitige Bewilligung	197	75
b) Betroffener	202	76
4. Form	208	77
a) Formzwang	208	78
b) Ausnahmen	215	80
5. Voreintragung	217	81
a) Grundsatz	217	81
b) Ausnahmen	218	82
6. Eintragungsverfügung, Zwischenverfügung, Zurückwei- sung und Rechtsbehelfe	222	83
a) Eintragungshindernisse	222	83
b) Zwischenverfügung	224	84
c) Zurückweisung	231	86
d) Rechtsbehelfe	233	87
e) Hinweise zu den Kosten	243	90
C. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verfügungs- beschränkungen	244	91
I. Verfügungsmacht	244	91
II. Verfügungsbeschränkungen	245	92
III. Vermerk im Grundbuch	247	92
IV. Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen	248	92
1. Wohnungs- und Teileigentum	249	93
2. Umlegungsgebiet	252	95
3. Sanierungs- und Entwicklungsgebiet	254	95
4. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	256	96
5. Flurbereinigung	261	97
6. Kapital- bzw. Rentenabfindung	263	98
7. Versicherungsunternehmen und Kapitalanlagegesell- schaft	264	98
8. Kommunalrechtliche Vorschriften	265	98
9. Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde	266	99
10. Enteignungsverfahren	267	99

	Rn.	Seite
11. Genehmigung nach der GVO	268	99
12. Bevollmächtigung des Notars und Genehmigungsnachweis gegenüber dem Grundbuchamt	274	101
V. Verfügungsbeschränkungen des Privatrechts	277	102
1. Gesetzlicher Güterstand	277	102
2. Gütergemeinschaft	289	106
3. Vormundschafts- bzw. familiengerichtliche Genehmigung	293	106
4. Testamentsvollstreckung	303	109
5. Vorerbschaft	311	111
6. Gerichtliche Verfügung	322	114
7. Beschlagnahme	323	114
8. Insolvenzverfahren	324	114
9. Nachlaßverwaltung	326	115
VI. Verfügungsbeschränkungen, gutgläubiger Erwerb und der Schutz vor dem nachträglichen Wegfall der Verfügungsmacht	327	115
1. Eintragungsantrag und Verfügungsmacht	327	116
2. Gutgläubiger Erwerb und Richtigkeit des Grundbuchs	330	116
VII. Vertragliche Rückübertragungsverpflichtungen	333	117
1. Vereinbartes Verfügungsverbot?	333	118
2. Anspruch und Vorbemerkung	334	118
3. Steuerliche Auswirkung von Rückforderungsrechten	343	123
D. Der Rang im Grundbuch	347	124
I. Der Rang im Grundbuch (Prioritätsprinzip)	347	124
1. Bedeutung des Rangs	347	124
2. Rangverhältnis verschiedener Rechte	348	125
3. Rangvorbehalt	357	126
4. Wirksamkeitsvermerk	361	127
5. Rangänderung und Rangrücktritt	362	127
6. Antragsberechtigung	366	128
7. Beispiele für Rangänderungen	367	129
8. Erlöschen des zurückgetretenen Rechtes (§ 880 Abs. 4 BGB)	369	129
9. Bewegliche Rangordnung	371	130
10. Notarielle Rangbestätigung	372	130
II. Der Rang in der Zwangsvollstreckung	375	132
1. Bestehenbleiben und Erlöschen	375	132
2. Beteiligung am Erlös	376	132
3. Begriff des Zwangsversteigerungsrechtes	377	132
4. Schutz des Altenteilers?	380	134

3. Teil: Grundstücksrechte

	Rn.	Seite
A. Gestaltungsfreiheit und Typenzwang	382	135
I. Abschlußfreiheit	382	136
II. Typenzwang	384	137
III. Einigung zugunsten Dritter?	385	137
B. Erwerb, Änderung und Verlust von Rechten	387	137
I. Einigung und Eintragung	387	137
II. Form und Reihenfolge	390	138
C. Dienstbarkeiten – Begriff, Arten, Grenzen, Hinweise zu Baulasten, zur bayerischen Abstandsflächenübernahme und zu Mitbenutzungsrechten	392	138
I. Nutzungsrecht	392	140
II. Abgrenzung zu weiteren Rechten	396	141
III. Dienstbarkeitsinhalt	403	144
1. Nutzungsdienstbarkeiten	404	144
2. Unterlassungsdienstbarkeiten	407	146
3. Duldungsdienstbarkeiten	412	148
4. Generelle Anforderungen	415	148
IV. Grunddienstbarkeiten	422	150
1. Dienendes Grundstück	422	150
2. Herrschendes Grundstück	425	151
3. Vorteil, räumliche Beziehung und Wegfall des Vorteils	428	152
4. Anpassung an Veränderungen	430	153
5. Schonende Ausübung	432	154
6. Halten von Anlagen und Unterhaltungspflichten	434	155
7. Verlegung der Ausübung	439	156
8. Zusammentreffen mehrerer Nutzungsrechte	441	157
9. Teilung	442	157
10. Vereinigung	444	158
11. Erlöschen der Grunddienstbarkeit	445	158
V. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	455	162
1. Inhalte und Abgrenzung	455	162
2. Erlöschen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	453	163
3. Bier- und Getränkebezugsverträge	461	163
4. Das Wohnungsrecht	464	165
VI. Baulast und Abstandsflächenübernahme	479	169
1. Baulast	479	169
2. Baulastenverzeichnis	480	170

3. Einfach- und Doppelsicherung in Bayern und Brandenburg	486	172
D. Nießbrauch an Grundstücken und Unternehmensnießbrauch	496	175
I. Nießbrauch an Grundstücken	497	176
1. Umfassendes Nutzungsrecht	497	176
2. Belastungsgegenstand	502	178
3. Umgestaltung und Lastentragung	505	178
4. Einkommensteuer und Schenkungsteuer	515	182
II. Unternehmensnießbrauch	516	183
III. Nießbrauch und Pflichtteilsergänzung	518	183
E. Reallasten	521	185
I. Entrichtung wiederkehrender Leistungen	521	186
II. Bestimmbarkeit der Leistungen	528	188
III. Änderung, Aufhebung, Pfändung	532	190
IV. Durchsetzung des Anspruchs	536	191
V. Einkommensteuer	539	192
VI. Schenkungsteuer	541	193
F. Leibgeding (Altenteil)	544	195
I. Begriff und Grundbucheintragung	544	196
II. Inhalt	548	197
G. Vorkaufsrecht an Grundstücken und Hinweise zum Ankaufs- und Wiederkaufsrecht	553	199
I. Vorkaufsrecht und Vertragsabwicklung bei Vorkaufsrechtsausübung	553	201
1. Schuldrechtliches und dingliches Vorkaufsrecht	554	201
2. Gesetzliche Vorkaufsrechte	561	203
3. Übertragung und Erlöschen	562	204
4. Ausübungsvoraussetzungen	567	205
5. Umgehung des Vorkaufsrechts	570	206
6. Vorkaufsfall und -gegenstand	575	207
7. Mitteilung und Ausübungserklärung	577	208
8. Änderung und Aufhebung des Kaufvertrages	584	210
9. Kaufvertragsabwicklung nach Ausübung des Vorkaufsrechtes	587	211
II. Hinweise zum Ankaufs- und Wiederkaufsrecht	598	215
1. Ankaufsrecht	598	215
2. Wiederkaufsrecht	603	216

	Rn.	Seite
H. Hypothek und Grundschuld	606	220
I. Grundpfandrechtstypen	606	221
II. Beleihungswert und Beleihungsgrenze	608	221
III. Gesetzlicher Lösungsanspruch und Lösungsver- merkung	613	222
IV. Hypothek	621	225
1. Forderung und Nebenleistung	621	225
2. Brief- und Buchrecht	626	226
3. Gläubiger	628	227
4. Pfandgegenstand	629	227
5. Modalitäten und Entstehen der Hypothek	638	231
6. Aufgebot	643	233
7. Abtretung	647	234
8. Zahlung	652	235
9. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	653	236
V. Grundschuld und Sicherungsvereinbarung	663	239
1. Verkehrsfähigkeit und Risiken	663	239
2. Sicherung durch Zweckvereinbarung	666	240
3. Gläubigerbefriedigung	673	244
4. Eigentümergrundschuld	679	246

4. Teil: Eigentumserwerb

A. Beurkundungserfordernis und -umfang	682	248
I. Beurkundungsbedürftigkeit des schuldrechtlichen Ver- trages	682	250
1. Erwerbs- und Veräußerungsverpflichtung bezüglich Grundbesitz	682	250
2. Anspruch und Anwartschaftsrecht	687	251
3. Nichterwerb und Ausbietung	691	252
4. Beurkundungsumfang	692	253
II. Praktische Probleme des Beurkundungsumfangs	712	258
1. Verbundene Geschäfte	712	258
2. Bedingte Verpflichtungen	718	260
3. Vereinbarungen im Erb- und Gesellschaftsrecht	719	260
4. Vollmachten	721	261
5. Änderungsvereinbarungen	727	263
6. Aufhebungsverträge	732	264

	Rn.	Seite
B. Formnichtigkeit und Heilung	736	265
I. Rechtsfolgen des Formmangels	736	267
1. Nichtigkeit beider Verträge	736	267
2. Wirksamkeit trotz Formverstöße	738	267
II. Voraussetzungen der Heilung	739	268
1. Nichtigkeit und Heilung	739	268
2. Heilungswirkung	748	270
C. Sicherungsfunktionen der Vormerkung	749	271
I. Vorläufiges Sicherungsmittel	749	272
II. Sicherungsmittel eigener Art	750	272
III. Voraussetzungen	751	272
1. Abhängigkeit vom schuldrechtlichen Anspruch	751	272
2. Eintragung der Vormerkung	758	275
IV. Sicherungs- und Rangwirkung der Vormerkung	770	278
1. Keine Grundbuchsperrung	770	278
2. Sicherungswirkung (relative Unwirksamkeit)	771	278
3. Rangwirkung	773	279
4. Die Vormerkung in der Insolvenz	777	280
5. Die Vormerkung in der Zwangsversteigerung	779	281
6. Die Vormerkung als Grundbuchsperrung und „Schubladen- löschung“	782	282
D. Auflassung und Eigentumsumschreibung	786	283
I. Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung)	786	283
1. Erforderlichkeit der Auflassung	787	284
2. Erklärung vor einem Notar	788	285
3. Bedingung und Befristung	795	287
4. Aufhebung	798	288
5. Kettengeschäft	799	288
6. Prüfungsrecht des Grundbuchamtes	801	289
II. Sicherung der Eigentumsumschreibung	802	289
1. Eintragung als Wirksamkeitsvoraussetzung	802	290
2. Spätere Beurkundung der Auflassung	804	290
3. Auflassungserklärung ohne Vollzug	806	290
4. Verlust der Rücktrittsrechte des Veräußerers	813	293
E. Hinweise zu den Steuerfolgen der Veräußerung von Grundbesitz	815	293
I. Grunderwerbsteuerpflicht bei entgeltlichen Veräußerungen	816	293
1. Grunderwerbsteuerpflichtige Vorgänge	816	293

	Rn.	Seite
2. Grunderwerbsteuerbefreiung	817	293
3. Bemessungsgrundlage, Steuersatz und Unbedenklichkeitsbescheinigung	823	295
II. Umsatzsteuerpflicht und Berechnung der Umsatzsteuer	827	296
1. Grundsatz der Umsatzsteuerfreiheit	827	296
2. Umsatzsteueroption	830	297
3. Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer	837	298
4. Verrechnungsvereinbarung	839	299
5. Kaufpreis und Erhöhung der Umsatzsteuer	842	301
6. Geschäftsveräußerung	844	301
III. Einkommensteuerpflicht	845	302
1. Grundstücke des Betriebsvermögens	845	302
2. Grundstücke des Privatvermögens	848	303
a) Versteuerung der Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften	849	303
b) Gewerblicher Grundstückshandel	855	305
aa) Grundstückshandel bei Veräußerung unbebauten Grundbesitzes	858	306
bb) Grundstückshandel bei Veräußerung bebauten Grundbesitzes	861	307
IV. Erbschaft- und Schenkungsteuer	865	308
1. Erwerb von Todes wegen	865	308
2. Schenkung von Grundstücken	867	309
		Seite
Anhang 1: Grundbuchmuster		312
1. Grundbuchblatt		312
2. Neues Grundbuchblatt		323
3. Erbbaugrundbuchblatt		332
4. Maschinell geführtes Grundbuchblatt		341
5. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch		347
Anhang 2: Gestaltungsmuster		355
1. Aufteilung nach § 8 WEG (Stockwerk)		355
2. Aufteilung nach § 3 WEG (Doppelhaushälften)		365
3. Kauf eines bebauten Grundstücks (gebrauchte Immobilie)		372
4. Kauf eines Bauplatzes (nicht vermessene Teilfläche)		379
Stichwortverzeichnis		389