

# Inhaltsübersicht

Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXI
Kapitel 1: Einleitung . . . . .	1
A. Einführung in die Thematik . . . . .	1
B. Forschungsstand . . . . .	4
C. Untersuchungsmethode . . . . .	5
Kapitel 2: Grundlagen zur Bestimmung eines Grundstücks . . .	11
A. Deutschland . . . . .	11
B. Syrien . . . . .	32
C. Rechtsvergleichende Betrachtung . . . . .	62
Kapitel 3: Grundstückseigentum unter dem Einfluss von illegaler Bebauung und Bodenreformen . . . . .	69
A. Deutschland . . . . .	69
B. Syrien . . . . .	107
C. Rechtsvergleichende Betrachtung . . . . .	160
Kapitel 4: Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren . . . . .	167
A. Deutschland . . . . .	167
B. Syrien . . . . .	213
C. Rechtsvergleichende Betrachtung . . . . .	257
Kapitel 5: Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme . . . . .	265
A. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 2 . . . . .	265
B. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 3 . . . . .	267
C. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 4 . . . . .	270

D. Abschließende Stellungnahme . . . . .	272
E. Perspektiven für die Entwicklung der syrischen Rechtsordnung . . . . .	274
Literaturverzeichnis . . . . .	277
Sachverzeichnis . . . . .	285

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXI
<b>Kapitel 1: Einleitung . . . . .</b>	<b>1</b>
A. Einführung in die Thematik . . . . .	1
I. Die wirtschaftliche Bedeutung eines Grundstücks und damit verbundene Herausforderungen an eine Rechtsordnung . . . . .	1
II. Fragestellung . . . . .	3
B. Forschungsstand . . . . .	4
C. Untersuchungsmethode . . . . .	5
I. Funktionale Rechtsbetrachtung . . . . .	5
II. Das Zivilrecht in der syrischen Rechtsordnung und die Grundlagen zum syrischen Recht . . . . .	5
III. Arabische Begriffe in der Untersuchung . . . . .	8
IV. Gang der Untersuchung . . . . .	8
<b>Kapitel 2: Grundlagen zur Bestimmung eines Grundstücks . . .</b>	<b>11</b>
A. Deutschland . . . . .	11
I. Registersystem . . . . .	11
1. Grundstücksbegriff in BGB und GBO . . . . .	12
2. Katastergrundstück im Liegenschaftskataster . . . . .	12
3. Verknüpfung des Liegenschaftskatasters mit dem Grundbuch .	13
II. Regelungsbereich des Grundbuchs . . . . .	14
1. Grundbuch zur Zweckerfüllung materieller Rechtsvoraussetzungen und als Rechtscheinträger öffentlichen Glaubens . . . . .	15
2. Formelle und materielle Publizität des Grundbuchs . . . . .	16
a) Widerlegbarkeit der materiellen Publizität . . . . .	16
aa) Grundbuchberichtigungsanspruch und Widerspruch . .	16
bb) Rechtshängigkeitsvermerk . . . . .	17
b) Umfang der formellen Publizität – beschränkte Öffentlichkeit . . . . .	19
3. Aufbau des Grundbuchs . . . . .	20

a) Grundbuchamt – Zuständigkeit und Organe . . . . .	20
b) Grundbuchblatt – Wohnungsgrundbuch, Erbbaugrundbuch . . . . .	21
c) Grundakte . . . . .	22
d) Eintragungsfähige Rechte . . . . .	23
4. Grundbuchverfahren . . . . .	23
a) Antragsprinzip und Bewilligungsgrundsatz – das formelle Konsensprinzip . . . . .	24
b) Prüfung und Eintragung durch das Grundbuchamt . . . . .	25
5. Herstellung der Grundbuchfähigkeit nicht vermessener Flächen – die sog. ungeteilten Hofräume . . . . .	26
6. Öffentlich-Rechtliche Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs . . . . .	27
a) Öffentlich-Rechtliche Bodenpolitik . . . . .	28
aa) Vorhabenzulassung nach dem Baugesetzbuch . . . . .	28
bb) Bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen bei illegalen baulichen Anlagen . . . . .	29
b) Öffentliche Lasten – Beispiel anhand des Baulistenverzeichnisses . . . . .	30
c) Auswirkung fehlender Grundbucheintragung . . . . .	31
III. Zusammenfassung . . . . .	31
B. Syrien . . . . .	32
I. Registersystem . . . . .	32
1. Gesetzliche Grundlagen des syrischen Grundstücksrechts . . . . .	33
a) Systematik der Beschlüsse Nr. 186, 188, 189 . . . . .	34
b) Feststellungsverfahren der Grundstücksbestimmung . . . . .	35
2. Vermessungspläne als Teil des Grundstücksregisters . . . . .	37
3. Grundstücksbegriff im syrischen Recht . . . . .	37
II. Regelungsbereich des Grundstückregisters . . . . .	39
1. Zweck des Grundstückregisters . . . . .	39
2. Publizitätswirkung des Grundstückregisters . . . . .	40
a) Widerlegbarkeit der Unrichtigkeit der Eintragungen . . . . .	40
aa) Grundbuchberichtigungsanspruch . . . . .	40
bb) Sicherungseintrag – vorläufiger Eintrag und Grundbuchsperrre . . . . .	41
b) Möglichkeit der Einsichtnahme . . . . .	42
3. Aufbau des Grundstückregisters . . . . .	42
a) Zuständiges Amt . . . . .	43
b) Grundstücksblatt . . . . .	44
c) Zusätzliche Inhalte – Antragsregister, Beweisdokumente, Vermessungspläne . . . . .	45

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XI
d) Eintragungsfähige Rechte . . . . .	45
4. Grundstücksregisterverfahren . . . . .	46
a) Antragsverfahren und Eintragung im Antragsregister . . . . .	46
b) Prüfungs- und Eintragungsverfahren . . . . .	47
5. Weitere praxisrelevante Register . . . . .	48
a) Vorläufiges Grundstücksregister . . . . .	48
aa) Registrierung zur Sicherung der Rechte und Umsetzung der Bauleitplanung . . . . .	49
bb) Registrierung zum Verkauf einer noch nicht erbauten Wohnung . . . . .	50
cc) Eintragungsverfahren . . . . .	50
dd) Gegenwärtige Entwicklung . . . . .	51
b) Register der Stiftung für das Wohnungswesen und der Wohngenossenschaften . . . . .	52
aa) Keine Anpassung des Grundstücksregisters nach Fertigstellung des Bauwerks . . . . .	53
bb) Wohnungsverkauf durch Übertragung der Mitgliedsnummer in der Genossenschaft . . . . .	54
6. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen außerhalb des Grundstücksregisters – Transparenz des Grundstückregisters in illegalen Baugebieten . . . . .	54
a) Öffentlich-rechtliche Bodenpolitik – Grundlagen und Durchsetzung der Bebauungsplanung . . . . .	55
b) Baugebiete im Verstoß gegen geltendes Recht . . . . .	56
aa) Illegale Bebauung privater Grundstücke . . . . .	57
bb) Illegale Bebauung öffentlichen Eigentums – das Beispiel des Stadtteils Mazzeh 86 in Damaskus . . . . .	59
c) Eingeschränkte Funktion des Grundstücksregisters in illegalen Baugebieten . . . . .	60
III. Zusammenfassung . . . . .	61
C. Rechtsvergleichende Betrachtung . . . . .	62
I. Das vermessungstechnische und das rechtliche Grundstück – Vorteil der Verknüpfungsfähigkeit des Grundbuchs . . . . .	62
II. Rolle des Registeramts und Ausgestaltung des Registerverfahrens . . . . .	64
III. Publizitätswirkung und Allgemeingültigkeit der Grundstücksregister . . . . .	65

<b>Kapitel 3: Grundstückseigentum unter dem Einfluss von illegaler Bebauung und Bodenreformen . . . . .</b>	<b>69</b>
<b>A. Deutschland . . . . .</b>	<b>69</b>
I. Eigentum und eigentumsähnliche Rechte . . . . .	69
1. Grundsätze des Sachenrechts . . . . .	69
a) Trennungs- und Abstraktionsprinzip . . . . .	70
b) Traditionsprinzip . . . . .	71
2. Grundstückseigentum . . . . .	71
a) Privateigentum . . . . .	71
b) Eigentum an öffentlichen Sachen und öffentliches Eigentum . . . . .	72
aa) Öffentliches Eigentum . . . . .	73
bb) Gemischt-privatrechtlich-öffentlich-rechtliche Konstruktion . . . . .	74
cc) Fiskalvermögen . . . . .	74
3. Personenmehrheiten als Eigentümer – Miteigentum, Gesamthandseigentum, Wohnungseigentum . . . . .	75
a) Miteigentum vs. Gesamthandseigentum . . . . .	75
b) Wohnungseigentum . . . . .	76
II. Umgang mit Schwarzbauten im deutschen Recht . . . . .	78
1. Begriff der Illegalität als Maßstab für eine Abrissverfügung und der Einfluss des Bestandsschutzes . . . . .	78
2. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und der allgemeine Gleichheitssatz . . . . .	80
3. Legalisierung von Schwarzbauten . . . . .	82
a) Duldung durch Nichteinschreiten der Behörde . . . . .	82
b) Duldung im Sinne einer Stichtagsregelung . . . . .	84
c) Duldung der DDR-Schwarzbauten . . . . .	85
d) Anderweitige Möglichkeiten . . . . .	86
III. Einschränkung des Grundstückseigentums zur Sicherung der Bauplanung und Realisierung im öffentlichen Interesse stehender Bauvorhaben . . . . .	87
1. Baulandumlegung – Neuordnung der Grundstücke zur zweckmäßigen Nutzung . . . . .	87
a) Zweckerfordernis und dessen verfassungsrechtliche Relevanz . . . . .	88
b) Erforderlichkeit als Teil der Verhältnismäßigkeit und normierte Voraussetzung . . . . .	89
c) Grundsätze im Umlegungsverfahren . . . . .	90

aa) Beteiligte des Verfahrens . . . . .	90
bb) Verfügungs- und Veränderungssperre . . . . .	91
d) Grundsätze der Zuteilung aus der Verteilungsmasse . . . . .	91
aa) Flächenabzug – Umgang mit öffentlichen Flächen . . . . .	92
bb) Zuteilung – Grundsatz der Naturalzueignung . . . . .	92
(1) Flächenbeitrag oder Geldausgleich als Ausgleich für den Umlegungsvorteil . . . . .	93
(a) Ermittlung des konkreten Umlegungsvorteils . . . . .	93
(b) Anrechnung des Flächenabzugs auf den Flächenbeitrag . . . . .	94
(2) Kompensation bei Minderzuteilung . . . . .	94
(3) Abfindung für den Zuteilungsanspruch . . . . .	95
(4) Abfindung für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen Einrichtungen . . . . .	96
(a) Grundsatz der Enteignungsentschädigung . . . . .	96
(b) Billigkeitsentschädigung für illegale bauliche Anlagen . . . . .	96
2. Hoheitliches Baugebot . . . . .	98
a) Objektive und subjektive wirtschaftliche Zumutbarkeit . . . . .	99
b) Enteignungsverfahren . . . . .	101
c) Das Baugebot als <i>Ultima ratio</i> und „sanktionsloses Instrument“ . . . . .	102
IV. Zusammenfassung . . . . .	103
1. Grundstückseigentum . . . . .	103
2. Duldung von Schwarzbauten . . . . .	104
3. Baulandumlegung und Baugebot als Instrumente der Bauplanung mit starkem Einfluss auf das Grundstückseigentum . . . . .	105
B. Syrien . . . . .	107
I. Eigentum und eigentumsähnliche Rechte . . . . .	108
1. Grundsätze des Sachenrechts . . . . .	108
2. Grundstückseigentum . . . . .	109
a) Grundstücksarten . . . . .	110
aa) „Eigentumsfähige Grundstücke“ vs. „staatliche Grundstücke“ . . . . .	111
bb) Änderungsmöglichkeit der Grundstücksart . . . . .	112
b) Staatseigentum . . . . .	113
3. Gemeinsames Eigentum – Miteigentum und Stockwerkseigentum . . . . .	114
a) Miteigentum . . . . .	114
aa) Einräumung exklusiver Teilnutzungsrechte . . . . .	115

bb) Auflösung des Miteigentums . . . . .	116
b) Stockwerkeigentum . . . . .	117
aa) Klassisches Stockwerkeigentum . . . . .	117
bb) Islamisches Wohnungseigentumskonzept . . . . .	118
4. Beschränkung der Eigentumsberechtigung von Ausländern . . . . .	118
II. Eigentumsurkunden in der Praxis und ihre Beweiskraft . . . . .	119
1. Eigentumsurkunde . . . . .	120
2. Grundstückseigentum aufgrund eines Gerichtsurteils . . . . .	120
a) Sinn und Zweck . . . . .	120
b) Verfahren . . . . .	122
3. Grundstückseigentum aufgrund einer notariell beurkundeten, unwiderruflichen Vollmacht . . . . .	124
a) Sinn und Zweck . . . . .	124
b) Ausstellung der unwiderruflichen Vollmacht . . . . .	124
4. Zuweisung des Nutzungsrechts durch einen Kaufvertrag und der Nummer des Stromzählers in illegalen Baugebieten . .	125
III. Rechtspositionen der Bewohner und Bodenreformen in illegalen Baugebieten . . . . .	126
1. Illegale bauliche Anlagen auf privaten Grundstücken . . . . .	127
2. Illegale bauliche Anlagen auf öffentlichen Grundstücken . . . . .	127
a) Kein Anknüpfungspunkt für Grundstückseigentum . . . . .	128
b) Auffassung des Kassationsgerichts . . . . .	129
c) Beweiskraft anderweitiger Dokumente . . . . .	130
3. Bodenreformen . . . . .	131
a) Grundlagen der Bodenreformen – Gesetze Nr. 9/1974 und Nr. 60/1979 . . . . .	132
b) Einführung in die Gesetze Nr. 15/2008 und Nr. 10/2018 – Schaffung von Entwicklungsgebieten und Umwandlung der Eigentumsfläche in Gebietsanteile . . . . .	133
c) Gesetz Nr. 23/2015 – Aufteilungspflicht der Grundstücke in Umwandlungsgebieten . . . . .	135
aa) Umwandlung durch die Verwaltung . . . . .	136
bb) Umwandlung durch die Eigentümer . . . . .	137
d) Praxisbeispiel „Marota City“ – Dekret Nr. 66/2012 und Gesetz Nr. 10/2018 . . . . .	138
aa) Anwendungsbereich des Gesetzes Nr. 10/2018 und Dekret Nr. 66/2012 . . . . .	139
bb) Umwandlungsprozess des Eigentums . . . . .	140
(1) Ermittlung der Eigentümer . . . . .	141

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XV
(a) Auszug aus dem Grundstücksregister . . . . .	141
(b) Eigentumsnachweis durch anderweitige Dokumente . . . . .	142
(c) Bewohner ohne Eigentumsnachweis . . . . .	142
(2) Umwandlungsabgabe der Eigentümer zu Gunsten der Bauplanung . . . . .	143
(3) Kalkulation des alten Grundstückswertes . . . . .	144
(4) Wertermittlung der neuen Flurstücke und Erstellung des Anteilsregisters . . . . .	145
(5) Verteilung der Flurstücke . . . . .	146
(a) Option Nr. 1 – Übernahme eines Flurstücks . . .	147
(b) Option Nr. 2 – Beteiligung an einer zu gründenden Aktiengesellschaft . . . . .	148
(c) Option Nr. 3 – Öffentliche Versteigerung . . . .	150
(6) Regelungen zum alternativen Wohnraum und Mietzulage für Bewohner . . . . .	151
cc) Folgen bei Missachtung der Antrags- und Baupflicht . .	152
e) Ordnungsmöglichkeiten der illegalen Baugebiete auf öffentlichen Grund . . . . .	152
aa) Legalisierung des Wohnraums . . . . .	153
bb) Abriss mit Einräumung erweiterter Rechte . . . .	154
IV. Zusammenfassung . . . . .	155
1. Grundstückseigentum . . . . .	155
2. Alternative Eigentumsurkunden zu Gunsten der Verkehrsfähigkeit illegaler Bauten . . . . .	156
3. Bodenreformen zur Auflösung illegaler Baugebiete – Gesetz Nr. 23/2015 und Nr. 10/2018 . . . . .	158
C. Rechtsvergleichende Betrachtung . . . . .	160
I. Grundstückseigentum und Nachweisbarkeit . . . . .	160
II. Umgang mit Schwarzbauten – Duldung nur in Ausnahmefällen . .	162
III. Umgang mit Grundstückseigentum in Bodenreformen . . . . .	163
1. Gebietsanteile mit Optionsrecht vs. Grundsatz der Naturalzueignung . . . . .	163
2. Umlegungsabgabe mit Flächenmindestgarantie vs. Ausgleich des Umlegungsvorteils . . . . .	164
3. Gebäudeinhaber auf öffentlichen Grundstücken – Billigkeits- entschädigung für illegale bauliche Anlagen . . . . .	165
4. Baugebot . . . . .	166

<b>Kapitel 4: Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren . . . . .</b>	<b>167</b>
<b>A. Deutschland . . . . .</b>	<b>167</b>
I. Rechtliche Grundlagen . . . . .	167
1. Eigentumsübergang . . . . .	167
a) Auflassung . . . . .	168
b) Eintragung . . . . .	170
c) Kondiktionsrecht als Ausgleich des Abstraktionsprinzips . .	170
d) Messungskauf – Verkauf einer nicht vermessenen Grundstücksfläche . . . . .	171
aa) Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrages und nachträgliche Auflassung . . . . .	171
bb) Sofortige Beurkundung der Auflassung mit dem schuldrechtlichen Vertrag . . . . .	172
cc) Zusammenfassung . . . . .	173
2. Gefahrtragung und Übergabe für Nutzungen und Lasten . . . . .	174
3. Rolle des Notars . . . . .	175
a) Notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages und der Auflassung . . . . .	175
b) Helfer zur Abwicklung des Erwerbsverfahrens . . . . .	177
4. Stellvertretung . . . . .	178
a) Formfreiheit der Vollmacht zur Auflassung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften . . . . .	179
b) Formbedürftigkeit der Vollmacht eines bindenden Kausalgeschäfts i. S. d. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB . . . . .	179
II. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten . . . . .	180
1. Die Voraussetzungen des § 892 Abs. 1 BGB . . . . .	181
a) Rechtsgeschäftliche Verfügung als Verkehrsgeschäft . . . . .	181
b) Bestimmung der Gutgläubigkeit . . . . .	182
2. Wirkungen und Grenzen des Gutglaubensschutzes . . . . .	182
a) Verfügungsbeschränkungen . . . . .	183
b) Kein Identitätsschutz . . . . .	183
c) Gutgläubiger Zweiterwerb . . . . .	184
3. Berichtigungs- und Schadensersatzansprüche . . . . .	184
III. Sicherungsmittel der Parteien im Grunderwerbsverfahren . . . . .	184
1. Rechtsverbindliche Erklärungen vor Abschluss eines Grundstückskaufvertrages . . . . .	185
a) Vorvertrag . . . . .	186
aa) Rechtsverbindlichkeit – Abgrenzung zum sog. „Letter of Intent“ . . . . .	186

bb) Bestimmtheit . . . . .	187
b) Optionsrecht . . . . .	188
2. Vertragliche Regelungen im Grundstückskaufvertrag . . . . .	189
a) Fälligkeitsvoraussetzung für die Kaufpreiszahlung . . . . .	189
b) Auflassung unter Vollzugssperre . . . . .	190
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfungen . . . . .	191
3. Vormerkung als zentraler Sicherungsvermerk . . . . .	192
a) Zweck und Entstehung der Vormerkung . . . . .	192
b) Wirkung . . . . .	193
c) Sonderfall der Rückübereignungsvormerkung . . . . .	194
4. Sicherungsmittel zu Gunsten des Kreditgebers	
des Kaufpreises . . . . .	194
a) Fremdfinanzierung und Refinanzierung . . . . .	194
b) Grundschuld als flexibles Grundpfandrecht . . . . .	195
aa) Inhalt und Akzessorietät . . . . .	196
bb) Bestellung einer Grundschuld . . . . .	197
(1) Sicherungsvertrag . . . . .	198
(2) Mitwirkung des Veräußerers bei der Bestellung	
des Grundpfandrechts . . . . .	199
cc) Erlöschen der Grundschuld . . . . .	200
c) Vollstreckung der Grundschuld . . . . .	200
aa) Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen . . . . .	201
bb) Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	202
(1) Einleitung des Verfahrens . . . . .	202
(a) Beschlagnahme des Grundstücks . . . . .	202
(b) Rechtswirkung der Beschlagnahme . . . . .	203
(c) Zustellungsregelungen – öffentliche Zustellung,	
Zustellungs- und Verfahrensvertreter . . . . .	203
(i) Zustellungsvertreter und Zustellungs-	
bevollmächtigter . . . . .	204
(ii) Modernisierung des Zwangsversteigerungs-	
verfahrens – der Verfahrensvertreter . . . . .	204
(2) Verkehrswertfestsetzung und Bestimmung	
des Versteigerungstermins . . . . .	206
(3) Versteigerungstermin und Zuschlag . . . . .	206
(a) Dreiteilung des Termins . . . . .	206
(b) Bestimmung der Gebote . . . . .	207
(c) Sicherheitsleistungen für abgegebene Gebote . . .	208
(d) Zuschlag . . . . .	208
(4) Verteilungsverfahren des Erlöses . . . . .	209

<b>IV. Zusammenfassung</b> . . . . .	209
1. Rechtliche Grundlagen des Grundstückserwerbs . . . . .	209
2. Gutgläubiger Erwerb . . . . .	210
3. Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren . . . . .	211
4. Zwangsversteigerung eines Grundstücks . . . . .	212
<b>B. Syrien</b> . . . . .	213
I. Rechtliche Grundlagen . . . . .	213
1. Eigentumsübergang . . . . .	213
2. Gefahrtragung . . . . .	214
3. Vermerke im Rahmen des Rechtserwerbs . . . . .	215
4. Vertragliche Gestaltung . . . . .	216
a) Formbedürftigkeit – Einbindung eines Notars . . . . .	216
b) Allgemeine gesetzliche Regelungen zu Kaufverträgen . . . . .	217
5. Stellvertretung . . . . .	217
a) Arten der Stellvertretung – General- und Spezialvollmacht .	218
b) Unwiderrufliche Vollmacht . . . . .	220
6. Auswirkung illegaler Baugebiete auf die vertragliche Gestaltung . . . . .	221
a) Einfluss auf den Kaufpreis . . . . .	221
b) Kontrollen im Rahmen des vertraglichen Prozesses zur Schaffung von Rechtssicherheit . . . . .	222
II. Ausschluss des Grunderwerbs bei Bösgläubigkeit oder Rechtswidrigkeit . . . . .	222
1. Maßstab der Bösgläubigkeit und Rechtswidrigkeit . . . . .	223
2. Weiterveräußerung des Bösgläubigen an einen Gutgläubigen .	224
3. Berichtigungs- und Schadensersatzansprüche des Geschädigten . . . . .	226
<b>III. Sicherungsmittel der Parteien im Grunderwerbsverfahren</b> . . . . .	226
1. Vertragliche Sicherungsmittel . . . . .	227
a) Die Kaution zur Sicherung der vertraglichen Vereinbarung .	227
b) Der Verkauf auf Raten . . . . .	228
c) Fehlende dingliche Wirkung . . . . .	229
2. Dingliche Sicherungsmittel . . . . .	229
a) Verkaufsversprechen hinsichtlich eines Grundstücks . . . . .	229
aa) Rechtsnatur . . . . .	230
bb) Vertragsinhalt . . . . .	230
cc) Rechte und Pflichten . . . . .	231
dd) Verfahrensablauf . . . . .	231
b) Sicherungseintrag zu Gunsten des Käufers . . . . .	232
c) Grundpfandrechtliche Sicherungsmittel . . . . .	233

aa) Hypothek an einem Grundstück . . . . .	233
(1) Inhalt und Akzessorietät . . . . .	233
(2) Entstehung . . . . .	235
(3) Erlöschen . . . . .	236
bb) Sicherungshypothek an einem Grundstück . . . . .	236
(1) Inhalt und Akzessorietät . . . . .	236
(a) Einvernehmliche Sicherungshypothek . . . . .	237
(b) Zwangssicherungshypothek . . . . .	238
(2) Entstehung . . . . .	238
(3) Erlöschen . . . . .	238
3. Sicherungsmittel in illegalen Baugebieten . . . . .	239
a) Illegale bauliche Anlagen auf öffentlichen Grundstücken . . . . .	239
b) Illegale bauliche Anlagen auf privaten Grundstücken . . . . .	239
4. Vollstreckung der Hypotheken – Überblick über das syrische Zwangsvollstreckungsrecht . . . . .	240
a) Zwangsvollstreckung durch Versteigerung des Grundstücks .	240
aa) Pfändung des Grundstücks . . . . .	241
(1) Eintragung . . . . .	242
(2) Inhalt der Mitteilung an den Schuldner . . . . .	242
(3) Zustellungsadresse . . . . .	242
(4) Folge der Pfändung . . . . .	243
(5) Pfändungshindernisse . . . . .	243
bb) Vorkehrungen zur Zwangsversteigerung und Möglichkeit des Einspruchs . . . . .	244
(1) Erstellung des Pfändungsberichts . . . . .	244
(2) Verkündung der ersten Sitzung und Eröffnung des Einspruchsverfahrens . . . . .	244
(3) Einspruchsverfahren . . . . .	245
cc) Versteigerung und Auskehr des Erlöses . . . . .	246
(1) Auktionsberechtigte und Anforderungen an ihre Auktionsteilnahme . . . . .	246
(2) Erste Sitzung – Erzielung des Grundstückwertes . . . . .	247
(3) Mögliche zweite Sitzung – Vorzugsrecht des Vollstreckungsgläubigers . . . . .	247
(4) Vorgehen bei ausbleibender Zahlung des Höchstbietenden . . . . .	247
(5) Urkunde über den endgültigen Zuschlag . . . . .	248
(6) Auskehr des Erlöses . . . . .	248
b) Praktische Probleme der Gerichtsbarkeit . . . . .	249

aa) Allgemeine Schwierigkeiten der Gerichtsbarkeit und der Zwangsvollstreckung . . . . .	249
bb) Die reformierte ZPO-SY – die Beseitigung alter Prozessschwierigkeiten . . . . .	250
(1) Anpassung an baurechtliche Gegebenheiten – Versteigerung im Zweifel im Istzustand . . . . .	250
(2) Zustellungsprobleme . . . . .	251
(3) Neuregelung der Sitzungen – Wegfall der Regelung zum Überbieten . . . . .	252
c) Anwendung der Grundpfandrechte in der Praxis . . . . .	252
IV. Zusammenfassung . . . . .	253
1. Rechtliche Grundlagen zum Grundstückserwerb . . . . .	253
2. Gutgläubiger Erwerb . . . . .	254
3. Vertragliche und dingliche Sicherungsmittel im Erwerbsverfahren . . . . .	255
4. Zwangsversteigerung eines Grundstücks . . . . .	256
C. Rechtsvergleichende Betrachtung . . . . .	257
I. Verkauf eines Grundstücks . . . . .	258
II. Gutgläubiger Erwerber im Vertrauen auf die Richtigkeit des Registers . . . . .	259
III. Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren . . . . .	260
IV. Zwangsversteigerung eines Grundstücks . . . . .	262
 Kapitel 5: Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme . . . . .	265
A. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 2 . . . . .	265
B. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 3 . . . . .	267
C. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 4 . . . . .	270
D. Abschließende Stellungnahme . . . . .	272
E. Perspektiven für die Entwicklung der syrischen Rechtsordnung . . . . .	274
 Literaturverzeichnis . . . . .	277
I. Literatur in deutscher und englischer Sprache . . . . .	277
II. Literatur in arabischer Sprache . . . . .	282
III. Gutachten . . . . .	283
IV. Interviews des Verfassers . . . . .	283
 Sachverzeichnis . . . . .	285