

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
 Kapitel 1: Einleitung	 1
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
 Kapitel 2: Grundlagen zur Bestimmung eines Grundstücks . . .	 11
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 Grundbuches	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 Baulastenverzeichnisses	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 Grundbuchsperrung	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

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

Kapitel 3: Grundstückseigentum unter dem Einfluss von illegaler Bebauung und Bodenreformen	69
A. Deutschland	69
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 Ultima ratio und „sanktionsloses Instrument“	102
IV. Zusammenfassung	103
1. Grundstückseigentum	103
2. Duldung von Schwarzbauten	104
3. Baulandumlegung und Baugebot als Instrumente der Bau- planung 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

(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 öffentlichem 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

Kapitel 4: Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren	167
A. Deutschland	167
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

IV. Zusammenfassung	209
1. Rechtliche Grundlagen des Grundstückserwerbs	209
2. Gutgläubiger Erwerb	210
3. Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren	211
4. Zwangsversteigerung eines Grundstücks	212
B. Syrien	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
III. Sicherungsmittel der Parteien im Grunderwerbsverfahren	226
1. Vertragliche Sicherungsmittel	227
a) Die Kautions 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