

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	1
1.1 Die Immobilie und ihr wirtschaftliches Umfeld	1
1.2 Die allgemeine Grundlagen des Immobilienrechts	2
1.2.1 Die Immobilie als Rechtsobjekt	2
1.2.2 Die Immobilie im Rechtsverkehr	2
1.2.3 Die Struktur des Deutschen Rechtssystems	3
1.3 Das Bürgerliche Gesetzbuch, BGB	5
1.3.1 Schuldrecht	5
1.3.2 Sachenrecht	7
Weiterführende Literatur	11
2 Immobilieneigentum	13
2.1 Das Grundstückseigentum	13
2.1.1 Das Grundstück	14
2.1.2 Gesetzliche Regelungen für Grundstücke im Einzelnen	14
2.1.3 Das Grundstück im tatsächlichen Sinn	15
2.1.4 Das Grundstück im Rechtssinn	17
2.1.5 Veränderung von Grundstücken	17
2.1.6 Das Grundstück und seine Bestandteile	21
2.2 Wohnungseigentum	27
2.2.1 Einführung	27
2.2.2 Gemeinschaftseigentum	28
2.2.3 Sondereigentum	28
2.2.4 Bildung von Wohnungseigentum	30
2.2.5 Die WE-Gemeinschaft	33
2.2.6 Rechte und Pflichten, §§ 13 ff. WEG	37
2.2.7 Wohnungseigentumsverwalter	38
2.2.8 Übertragung von Wohnungseigentum	39
2.2.9 Sondernutzungsrechte	42
2.2.10 Entziehung des Wohnungseigentums	44

2.2.11 Aufhebung der WE-Gemeinschaft	45
2.2.12 Konflikte innerhalb der WE-Gemeinschaft	46
2.3 Erbbaurecht	52
2.3.1 Einführung	52
2.3.2 Begründung des Erbbaurechts	53
2.3.3 Inhalt des Erbbaurechts	55
2.3.4 Veräußerung und Vererbung des Erbbaurechts	55
2.3.5 Beleihung	58
2.3.6 Der Erbbauzins	59
2.3.7 Beendigung des Erbbaurechts	62
Weiterführende Literatur	64
 3 Immobilienerwerb	 67
3.1 Einführung	67
3.2 Immobilienerwerb durch Grundstückskaufvertrag	68
3.2.1 Einführung	68
3.2.2 Der notarielle Grundstückskaufvertrag	68
3.3 Erwerb durch Bauträgervertrag	85
3.3.1 Der Bauträgervertrag	85
3.3.2 Die Makler- und Bauträgerverordnung	86
3.4 Immobilienerwerb in der Zwangsversteigerung	88
3.4.1 Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	88
3.4.2 Rangordnung der Gläubiger	92
3.4.3 Das geringste Gebot	94
3.4.4 Versteigerungstermin, §§ 60 ff. ZVG	95
3.4.5 Miet- und Pachtverhältnisse in der Zwangsversteigerung	98
3.4.6 Rettungserwerb	98
3.4.7 Verteilung	99
Weiterführende Literatur	99
 4 Das Grundbuch	 101
4.1 Funktion und Zuständigkeiten, § 1 ff. GBO	102
4.2 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	103
4.3 Das Grundbuchamt	104
4.3.1 Amtsgericht	104
4.3.2 Rechtspfleger/Grundbuchrichter	104
4.3.3 Urkundsbeamter der Geschäftsstelle	105
4.3.4 Präsentsatsbeamter	105
4.4 Das Grundbuch und seine Bestandteile	105
4.4.1 Aufbau des Grundbuchs	105
4.4.2 Bestandteile des Grundbuchs	106

4.4.3 Grundbuchrang, §§ 879 ff.	107
4.4.4 Grundbucheinsicht	109
4.5 Verfahren zur Grundbucheintragung, §§ 13 ff. GBO	110
4.5.1 Der Eintragungsantrag	110
4.5.2 Bewilligungsgrundsatz	112
4.5.3 Voreintragungsgrundsatz	112
4.6 Rechtsmittel	112
Weiterführende Literatur	113
 5 Grundstücksbelastungen	 115
5.1 Einführung	115
5.2 Beschränkt dingliche Rechte	116
5.2.1 Einführung	116
5.2.2 Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	117
5.2.3 Dienstbarkeiten	127
5.2.4 Nießbrauch	129
5.2.5 Vorkaufsrecht	130
5.2.6 Eintritt des Vorkaufsfalls	131
5.2.7 Umgehung des Vorkaufsrechts	133
5.2.8 Reallast	133
Weiterführende Literatur	134
 6 Nachbarrecht	 135
6.1 Einführung	135
6.2 Öffentliches Nachbarrecht	136
6.2.1 Einführung	136
6.2.2 Nachbar im Sinne des öffentlichen Baurechts	137
6.2.3 Vorbeugender Nachbarschutz	137
6.2.4 Nachträglicher Nachbarschutz	140
6.2.5 Gebot der Rücksichtnahme	140
6.3 Privates Nachbarrecht	141
6.3.1 Zuführung unwägbarer Stoffe (Immissionsschutz), § 906 BGB	141
6.3.2 Gefahrdrohende Anlagen, § 907 BGB	143
6.3.3 Drohender Gebäudeinsturz, § 908 BGB	143
6.3.4 Vertiefung, § 909 BGB	144
6.3.5 Überbau, § 912 BGB	145
6.3.6 Notweg, § 917 BGB	147
6.3.7 Landesrechtliche Regelungen (Nachbarrechtsgesetze der Länder)	149
Weiterführende Literatur	150

7 Gebrauchsüberlassung von Immobilien	151
7.1 Miete	152
7.1.1 Einführung	152
7.1.2 Der Mietvertrag	152
7.1.3 Mietsicherheiten	156
7.1.4 Mängelhaftung	157
7.1.5 Schadensersatz	158
7.1.6 Beendigung des Mietverhältnisses	158
7.1.7 Fortbestand des Mietverhältnisses	160
7.2 Pacht	161
7.2.1 Pachtvertrag	161
7.2.2 Beendigung	162
Weiterführende Literatur	162
8 Maklerrecht	163
8.1 Einführung	163
8.2 Maklervertrag	164
8.2.1 Leistungspflichten	165
8.2.2 Nebenpflichten	165
8.2.3 Nachweismakler	166
8.2.4 Vermittlungsmakler	166
8.2.5 Alleinauftrag	167
8.3 Maklerlohn/Provision	167
8.3.1 Stillschweigende Vereinbarung	167
8.3.2 Entstehen des Provisionsanspruchs	168
8.3.3 Aufwendungsersatz	170
8.3.4 Verlust der Maklerprovision	171
8.4 Zusammenarbeit von Maklern	171
8.4.1 Getrennte Beauftragung mehrerer Makler	172
8.4.2 Mitmakler	172
8.4.3 Hauptmakler/Untermakler	172
8.4.4 Gemeinschaftsgeschäft	172
8.4.5 Zubringergeschäft	173
Weiterführende Literatur	173
9 Versicherungsrecht	175
9.1 Versicherungsschutz-allgemein	175
9.2 Versicherungssparten	176
9.2.1 Haftpflichtversicherungen	176
9.2.2 Sachversicherungen	176
9.2.3 Personenversicherungen	177
9.2.4 Versicherungen für Immobilien	177
Weiterführende Literatur	180

10 Steuerrecht	181
10.1 Grunderwerbsteuer	181
10.1.1 Einführung	181
10.1.2 Steuersätze der Bundesländer	182
10.1.3 Ausnahmen	183
10.1.4 Zuständigkeit	183
10.1.5 Fälligkeit	183
10.1.6 Unbedenklichkeitsbescheinigung	184
10.2 Grundsteuer	184
10.2.1 Höhe der Grundsteuer	184
10.2.2 Steuerbefreiungen	185
10.2.3 Steuererhebung	187
Weiterführende Literatur	187
 11 Öffentliches Baurecht/Bauplanungsrecht	189
11.1 Einführung	189
11.2 Bauleitplanung allgemein	190
11.2.1 Planungshoheit der Gemeinden	190
11.2.2 Der Flächennutzungsplan, § 5 BauGB	191
11.2.3 Der Bebauungsplan, § 8 ff. BauGB	192
11.2.4 Sicherung der Bauleitplanung	202
11.2.5 Zusammenarbeit mit Privaten	203
11.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 29 ff. BauGB	205
11.3.1 Einführung	205
11.3.2 Bauvorhaben in Bebauungsplangebieten, § 30 BauGB	205
11.3.3 Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, § 34 BauGB	207
11.3.4 Bauvorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB	209
11.3.5 Abgrenzung von Innenbereich – Außenbereich	209
11.3.6 Klarstellungs-, Entwicklungs-, Ergänzungs-, Außenbereichssatzung	210
11.3.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB	212
Weiterführende Literatur	213
 Sachverzeichnis	215