

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b>	<b>1</b>
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
<b>2 Immobilieneigentum</b>	<b>13</b>
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
<b>3</b>	<b>Immobilienwerb</b> .....	<b>67</b>
3.1	Einführung .....	67
3.2	Immobilienwerb 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	Immobilienwerb 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
<b>4</b>	<b>Das Grundbuch</b> .....	<b>101</b>
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	Präsentatsbeamter .....	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
<b>5</b>	<b>Grundstücksbelastungen</b> .....	<b>115</b>
5.1	Einführung .....	115
5.2	Beschränkt dingliche Rechte .....	116
5.2.1	Einführung .....	116
5.2.2	Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschild, 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
<b>6</b>	<b>Nachbarrecht</b> .....	<b>135</b>
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	Gefahdrohende Anlagen, § 907 BGB .....	143
6.3.3	Drohender Gebäudeeinsturz, § 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

<b>7</b>	<b>Gebrauchsüberlassung von Immobilien</b>	<b>151</b>
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
<b>8</b>	<b>Maklerrecht</b>	<b>163</b>
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
<b>9</b>	<b>Versicherungsrecht</b>	<b>175</b>
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

<b>10 Steuerrecht</b>	<b>181</b>
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
<b>11 Öffentliches Baurecht/Bauplanungsrecht</b>	<b>189</b>
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
<b>Sachverzeichnis</b>	<b>215</b>