

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	LXV
Schrifttumsverzeichnis .....	LXXI
Autorenverzeichnis .....	LXXIII
Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht (Christian Berger) .....	1
Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf) .....	57
Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff) .....	189
Kapitel 4: Immissionsschutz und Nachbarrecht aus der Sicht der Rechtsprechung (Rainer Burbulla/Klaus Hoppe) .....	399
Kapitel 5: Maklerrecht (Hans Christian Ibold) .....	601
Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Georg Wochner) .....	767
Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren (Paul Rombach) .....	807
Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken (Andreas Jurgeleit) .....	861
Kapitel 9: Wohnungseigentum (Niki Ruge/Ludwig Röll †) .....	919
Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Bodo Grundmann) .....	983
Kapitel 11: Nutzungsrechte (Christian Berger) .....	1043
Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht (Bernd Schildt) ....	1149
Kapitel 13: Architekten- und Ingenieurrecht (Frank Steeger) .....	1225
Kapitel 14: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung (Christoph Schreiber/Heiner Will) .....	1339
Kapitel 15: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderungen (Nicola Preuß) .....	1427
Kapitel 16: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobiliarvollstreckung (Udo Becker) .....	1485
Kapitel 17: Vollstreckbare Urkunden (Klaus Schreiber) .....	1623
Kapitel 18: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky) .....	1645
Kapitel 19: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky) .....	1675
Sachverzeichnis .....	1715

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	LXV
Schrifttumsverzeichnis .....	LXXI
Autorenverzeichnis .....	LXXIII
<b>Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht (Christian Berger) .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Begriff des Grundstücks .....</b>	<b>2</b>
I. Grundstücksbegriff im wirtschaftlichen Sinne .....	2
II. Steuerrechtlicher Grundstücksbegriff .....	4
III. Grundstücksbegriff im vermessungstechnischen Sinne .....	4
1. Begriff .....	4
2. Bedeutung .....	5
IV. Grundstück im Sinne des Grundbuchrechts und des Privatrechts (liegenschaftsrechtlicher Grundbuchbegriff) .....	5
<b>B. Veränderungen des Grundstücks .....</b>	<b>6</b>
I. Änderung des Grundstücks durch Übernahme von Änderungen des Liegenschaftskatasters .....	6
II. Grundstücksveränderungen durch den Eigentümer (Vereinigung, Bestandteilszuschreibung, Teilung) .....	6
1. Vereinigung .....	6
a) Voraussetzungen .....	6
b) Wirkungen .....	8
2. Zuschreibung .....	8
a) Voraussetzungen .....	8
b) Wirkungen .....	9
3. Teilung .....	9
a) Allgemeines .....	9
b) Teilung kraft Rechtsgeschäfts .....	10
c) Wirkungen .....	11
d) Teilung von Amts wegen .....	11
4. Zusammenschreibung .....	11
a) Bedeutung .....	11
b) Voraussetzungen .....	11
c) Wirkungen .....	12
<b>C. Bestandteile des Grundstücks .....</b>	<b>12</b>
I. Bestandteilsbegriff und -bedeutung .....	12
1. Bedeutung .....	12
2. Gesetzliche Regelung .....	13
a) Grundgedanken .....	13
b) Ausgestaltung .....	13
II. Bestandteile des Grundstücks .....	13
	IX

III.	Wesentliche Bestandteile des Grundstücks .....	14
1.	Verhältnis § 93 BGB zu § 94 BGB .....	14
2.	Wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 93 BGB .....	14
3.	Wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 94 Abs. 1 BGB .....	15
a)	Fest verbundene Sachen und Gebäude .....	15
aa)	Kriterien .....	15
bb)	Einzelfälle .....	15
cc)	Insbesondere: Überbau .....	16
dd)	Insbesondere: Grenzmauer .....	17
b)	Erzeugnisse .....	17
c)	Samen und Pflanzen .....	17
4.	Wesentliche Gebäudebestandteile nach § 94 Abs. 2 BGB .....	17
a)	Voraussetzungen .....	17
b)	Einzelfälle .....	18
5.	Scheinbestandteile nach § 95 BGB .....	23
a)	Allgemeines .....	23
b)	Verbbindung zum vorübergehenden Zweck, § 95 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB .....	24
c)	Verbbindung in Ausübung eines Rechts, § 95 Abs. 1 S. 2 BGB .....	25
d)	Einzelfälle zu Scheinbestandteilen .....	25
6.	Rechte als Grundstücksbestandteile, § 96 BGB .....	28
a)	Allgemeines .....	28
b)	Rechtsfolgen .....	28
c)	Einzelfälle .....	29
D.	Inhalt des Grundeigentums .....	30
I.	Der privatrechtliche Eigentumsbegriff .....	30
1.	Theoretische Grundlagen .....	30
2.	Formen des Eigentums an Grundstücken .....	31
II.	Umfang der („positiven“) Herrschaftsbefugnis .....	32
1.	Rechtliche Einwirkungen auf das Eigentum .....	32
2.	Erdkörper, -oberfläche und Gebäude .....	32
a)	Jagdrecht .....	33
b)	Bergrecht .....	33
c)	Fotografieren fremder Gebäude .....	33
3.	In der Höhe .....	34
a)	Grundsätze .....	34
b)	Einzelfälle .....	35
c)	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Herrschaft über den Luftraum .....	37
aa)	Luftverkehrsgesetz .....	37
bb)	§ 126 BauGB .....	38
cc)	§§ 1, 4, 32 Abs. 1 Nr. 2 PBefG .....	38
dd)	§ 76 TKG .....	38

## Inhaltsverzeichnis

4.	In der Tiefe .....	39
a)	Grundsätze .....	39
b)	Einzelfälle .....	40
5.	In der Zeit .....	40
III.	Rechtsgeschäftlich begründete „Schranken“ der Herrschaftsmacht des Grundeigentümers .....	41
1.	Nutzungsunterlassung .....	41
2.	Verfügungsunterlassung .....	42
a)	Obligatorische Wirkung .....	42
b)	Dinglich wirkende Verfügungsbeschränkungen durch vormerkungsgesicherten Rückübertragungsanspruch .....	42
E.	Mehrheit von Berechtigten .....	43
I.	Miteigentum .....	43
1.	Allgemeines .....	43
2.	Entstehung von Miteigentum an Grundstücken .....	43
3.	Verfügungen .....	45
a)	Über den Miteigentumsanteil .....	45
b)	Über das Eigentum am Grundstück .....	45
4.	Schutz des Miteigentums .....	45
a)	Schutz gegen Dritte .....	45
b)	Schutz gegenüber den anderen Miteigentümern .....	46
5.	Verwaltung und Benutzung .....	46
a)	Grundsätze .....	46
b)	Grenzen der Verwaltungsregelungen .....	46
c)	Wirkungen gegenüber dem Erwerber .....	47
6.	Beendigung .....	48
II.	Gesamthandseigentum .....	48
1.	Struktur und Erscheinungsformen .....	48
2.	Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	49
a)	Gesellschaftszweck .....	49
b)	Begründung von Gesellschaftsvermögen .....	50
c)	Verfügungen .....	51
3.	Gesamtgut .....	52
a)	Überblick .....	52
b)	Grundeigentum im Gesamtgut .....	52
aa)	Bei Begründung der Gütergemeinschaft .....	52
bb)	Späterer Erwerb .....	52
cc)	Überführung des Grundstücks vom Vorbehaltsträger in das Gesamtgut .....	53
c)	Verwaltung des Gesamtguts .....	53
4.	Erbengemeinschaft .....	54
a)	Entstehung .....	54
b)	Verfügungen .....	54
aa)	Nachlassgegenstände .....	54
bb)	Nachlassanteil .....	55

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf) .....</b>	<b>57</b>
I. Gegenstand und Entwicklungslinien .....	60
II. Verfassungsrechtliche Grundlegung des Enteignungsrechts ("Enteignungstheorie") .....	62
1. Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts .....	63
a) Nassauskiesungsbeschluss .....	63
b) Grundlegung des verfassungsrechtlichen Bestandsschutzes im Nassauskiesungsbeschluss des BVerfG .....	66
c) Jüngere Rechtsprechung des BVerfG .....	68
2. BVerwG und BGH: Konvergenz in der Enteignungstheorie mit dem BVerfG .....	71
a) Bundesverwaltungsgericht .....	71
b) Bundesgerichtshof .....	72
3. Defizite in der höchstrichterlichen Enteignungstheorie .....	73
a) Konglomerates Konzept verfassungsrechtlicher Eigentumsbindung .....	74
b) Kurskorrekturen beim Enteignungsbegriff .....	74
c) Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung .....	75
d) Dulde und liquidiere .....	75
4. Positionen im Schrifttum .....	76
<b>III. Positivrechtliche verfassungsrechtliche Grundlagen (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 GG) .....</b>	<b>78</b>
1. Der grundrechtliche Schutzbereich: konkret-individuelle Ebene (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) .....	79
a) Die Grundrechtsberechtigten .....	79
b) Erworbenes, kein Erwerb .....	80
c) Vermögenspositionen aus eigener Arbeitsleistung .....	82
2. Der grundrechtliche Schutzbereich: abstrakte Ebene (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2, Abs. 2 GG) .....	83
a) Strukturelemente der Basisgewährleistung des Eigentums- grundrechts in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG .....	83
3. Grundrechtliche Schutzwirkungen .....	87
a) Verfassungsunmittelbare Grundrechtswirkungen aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG .....	87
b) Konkret-individueller Grundrechtsschutz für inhaltlich vom Gesetzgeber ausgestaltete Eigentumsrechte .....	87
c) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung beim Erlass inhalts- und schranken- bestimmender Gesetze nach Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG .....	87
d) Bestandsgarantie .....	89
e) Institutsgarantie .....	90
f) Zusammenfassung .....	91
4. Sozialbindung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Art. 14 Abs. 2 GG) .....	91
a) Die Adressierung der Sozialpflichtigkeit an den Gesetz- geber: einheitliche Schrankenbestimmung in Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 GG .....	92

## Inhaltsverzeichnis

b) Die Adressierung der Sozialpflichtigkeit an Gesetzgeber und Eigentümer: verschiedene Schrankenregelungen in Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG und in Art. 14 Abs. 2 GG .....	93
c) Der Gesetzesbegriff in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG .....	94
d) Der eigentumsverfassungsrechtliche Maßstab aus Art. 14 GG für die Handhabung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes bei der Inhaltsbestimmung und der Sozialpflichtigkeit durch den Gesetzgeber .....	95
e) Vertrauenschutzprinzip .....	97
<b>IV. Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG – Tatbestand und allgemeine verfassungsrechtliche Rechtmäßigkeitsanforderungen .....</b>	97
1. Der Enteignungstatbestand des Art. 14 Abs. 3 GG .....	98
a) Enteignungsbegriff .....	98
b) Einzelne Merkmale des Enteignungsbegriffs: Rechtsentziehung .....	105
c) Materielle Eigentumsbeeinträchtigungen .....	106
d) „Gezielter“ hoheitlicher Rechtsakt .....	107
e) Rechtmäßigkeit als Begriffsmerkmal der Enteignung .....	108
2. Sonderproblem: Teilenteignung .....	110
3. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG .....	111
a) Gesetzliche Grundlage .....	111
b) Wohl der Allgemeinheit .....	112
c) Sonderproblem: Enteignung zugunsten Privater .....	113
d) Verhältnismäßigkeit .....	114
e) Die Junktimklausel (Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG) .....	114
<b>V. Formen der Enteignung und ihre besonderen verfassungsrechtlichen Rechtmäßigkeitsanforderungen .....</b>	116
1. Administrativenteignung .....	116
2. Legislativenteignung .....	119
<b>VI. Sonderprobleme bei der Enteignung von Grundeigentum und Immobiliengütern .....</b>	120
1. Grundbegriffe .....	120
2. Enteignungsrechtlich relevante Besonderheiten von Grundeigentum und Immobiliengütern .....	121
a) Wesentliche Bestandteile, Früchte, Nutzungen .....	122
b) Kapital, Grundrente, Zins .....	122
c) Situationsgebundenheit von Grundstücken .....	123
3. Baufreiheit .....	126
a) Öffentliches Bodenrecht .....	126
b) Eigentum als privater Belang im Sinne des Bauplanungsrechts ..	127
4. Baurechtlicher Bestandsschutz .....	128
5. Eigentumskräftig verfestigte Anspruchspositionen .....	131

## Inhaltsverzeichnis

6.	Öffentliches Nachbarrecht .....	132
a)	Systematischer Zusammenhang mit dem Enteignungsrecht .....	133
b)	Nachbarrechtlicher Drittschutz gegenüber Nutzungsänderungen .....	133
c)	Drittschutz im Fachplanungsrecht .....	134
d)	Keine nachbarrechtliche „Umverteilung“ von Eigentumsrechten .....	135
7.	Anteilseigentum an Unternehmen .....	135
8.	Eigentum am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (und Unternehmenseigentum) .....	138
a)	Rechtsprechung .....	138
b)	Eingerichteter Betrieb – Erwerbszusammenhang – Erwerbschance .....	139
9.	Naturschutz, Denkmalschutz .....	140
a)	Natur- und landschaftsschutzrechtliche Eigentumsbeschränkungen .....	141
b)	Denkmalschutzrechtliche Eigentumsbeschränkungen .....	143
VII.	<b>Die Behandlung von Alteigentümern im Zuge der Wiedervereinigung .....</b>	145
1.	Gemeinsame Erklärung der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik .....	145
2.	Ausgleichsleistungen für völkerrechtswidrige Konfiskationen .....	146
a)	Die völkerrechtliche Rechtslage .....	146
b)	Die Bodenreform-Entscheidungen des BVerfG .....	148
c)	Das Urteil zum Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsge- gesetz (EALG-Urteil) .....	149
3.	Enteignungen ab 1949 .....	150
4.	Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Vermögensgesetz .....	151
VIII.	<b>Enteignungsgesetze .....</b>	152
1.	Gesetzgebungskompetenzen nach dem Grundgesetz .....	152
2.	Einschlägige Bundesgesetze .....	152
3.	Einschlägige Landesgesetze .....	154
a)	Alleinige Anwendung der Landesenteignungsgesetze .....	155
b)	Enteignungszweck .....	156
c)	Zulässigkeit der Enteignung .....	156
d)	Art und Umfang der Enteignung .....	157
e)	Gestufte Prüfung: die Unterscheidung vorhabenbezogener und enteignungsbezogener Enteignungsvoraussetzungen .....	157
f)	Vorhabenbezogene Enteignungsvoraussetzungen .....	158
g)	Enteignungsbezogene Enteignungsvoraussetzungen .....	159
IX.	<b>Das Enteignungsverfahren .....</b>	159
1.	Grundrechtliche Verfahrensgarantie .....	159
2.	Gesetzliche Ausgestaltung des Enteignungsverfahrens .....	160
a)	Die einschlägigen Gesetzesgrundlagen im Überblick .....	160
b)	Exemplarische Bedeutung der §§ 104ff. BauGB .....	160

## *Inhaltsverzeichnis*

(1) Enteignungsbehörde .....	161
(2) Enteignungsantrag .....	161
(3) Beteiligte des Verfahrens .....	162
(4) Vorbereitung der mündlichen Verhandlung .....	163
(5) Einleitung des Enteignungsverfahrens .....	164
(6) Einigung der Beteiligten .....	165
(7) Enteignungsbeschluss .....	166
(8) Ausführung des Beschlusses .....	167
(9) Kosten .....	167
c) Rückenteignung .....	168
<b>X. Enteignende (Vor-)Wirkungen staatlicher Planungsentscheidungen</b>	<b>168</b>
1. Gesetzes- und Rechtsgrundlagen im Bereich enteignungsrechtlich relevanter Vorhabenplanung .....	169
2. Bindungswirkung von Planungsentscheidungen gegenüber nachfolgenden Enteignungsverfahren .....	170
a) Enteignungsrechtliche Vorwirkungen durch bindende Bedarfsgesetze .....	170
b) Planakzessorische Enteignung .....	171
c) Der Streit über die enteignungsrechtliche Vorwirkung von Bebauungsplänen .....	173
d) Planenteignung .....	174
e) Planänderung .....	174
<b>XI. Entschädigung für rechtswidrige Eigentumseingriffe mit enteignender Wirkung</b> .....	<b>176</b>
1. Dogmatische Einordnung .....	177
2. Enteignungsgleicher Eingriff .....	178
3. Enteignender Eingriff .....	179
<b>XII. Enteignungsentschädigung</b> .....	<b>180</b>
1. Begriff .....	180
2. Keine Billigkeitsentschädigung .....	181
3. Umfang der Entschädigung .....	181
a) Substanzverlust .....	181
b) Folgeschäden .....	182
c) Wertmindernde Umstände .....	182
4. Bemessungsgrundlage der Entschädigung .....	184
5. Ermittlung der Entschädigungshöhe .....	185
a) Vergleichsverfahren (§§ 13f. WertV) .....	185
b) Ertragswertverfahren (§§ 15–20 WertV) .....	186
c) Sachwertverfahren (§§ 21–25 WertV) .....	187
<b>Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff)</b> .....	<b>189</b>
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>192</b>
<b>I. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht</b> .....	<b>192</b>

## *Inhaltsverzeichnis*

II.	Grundrechtliche Relevanz des Baurechts .....	194
1.	Baufreiheit und Planungsvorbehalt .....	194
2.	Regelung nachbarlicher Konflikte .....	195
B.	<b>Bauleitplanung (Städtebauliche Planung)</b> .....	197
I.	Grundlagen der Bauleitplanung .....	197
1.	Allgemeines .....	197
a)	Funktion der Bauleitplanung .....	197
b)	Stellung der Bauleitpläne im System der für die Gemeinde bestimgenden Planungen .....	197
c)	Änderungen der gesetzlichen Grundlagen der Bauleitplanung .....	198
2.	Planungshoheit der Gemeinde und Planungskompetenz .....	199
3.	Wesen der Planungsentscheidungen .....	199
a)	Prinzipien .....	199
b)	System der Schranken planerischer Entscheidungen .....	200
c)	Steuerungskraft der gesetzlichen Vorgaben .....	202
II.	Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung .....	203
1.	Erforderlichkeit der Bauleitpläne (Planungspflicht und -befugnis) .....	203
a)	Planungspflicht .....	203
b)	Planungsbefugnis .....	204
c)	Gerichtliche Kontrolle .....	207
2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	207
3.	Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs. 2 und § 4 BauGB) .....	208
4.	Fachplanerische Vorgaben .....	209
a)	Vorrang der Bauleitplanung .....	209
b)	Vorrang der Fachplanung nach § 38 BauGB .....	209
5.	Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungs- plan .....	210
a)	Gegenstand und Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....	210
b)	Entwicklungsgebot .....	211
c)	Ausnahmen .....	212
6.	Die Abwägung nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB .....	213
a)	Allgemeines .....	213
b)	Planungsgrundsätze .....	213
c)	Abwägungsgebot .....	216
d)	Abwägungsbereitschaft .....	217
e)	Ermittlung der betroffenen Belange .....	218
f)	Einstellung der Belange in die Abwägung .....	221
g)	Gewichtung der Belange .....	221
h)	Ausgleich der gleichgerichteten und einander gegen- überstehenden Belange .....	222
i)	Besondere Ausprägungen des Abwägungsgebots sind: .....	223
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	225
a)	Problemlage .....	225
b)	Anwendungsbereich .....	225

## Inhaltsverzeichnis

c) Allgemeine Anforderungen an die Planung .....	226
d) Planerische Umsetzung der Kompensation .....	229
e) Refinanzierung .....	231
f) Durchsetzung gegenüber dem Bauherrn .....	231
8. Besondere umweltrechtliche Anforderungen .....	232
a) Planung in Schutzgebieten nach dem BNatSchG .....	232
b) Biotopschutz .....	233
c) Bodenschutzklause .....	233
d) Europäische Vogelschutzrichtlinie und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....	233
e) Artenschutz .....	235
f) Umweltprüfung .....	235
9. Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	236
10. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan .....	237
a) Plangebiet des Bebauungsplans .....	237
b) Festsetzungen bzgl. der baulichen Nutzbarkeit .....	237
III. Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen .....	241
1. Grundprinzip .....	241
2. Der Ablauf des regulären Bebauungsplan-Verfahrens .....	242
a) Übersicht über das reguläre Verfahren .....	242
b) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	243
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) .....	243
d) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	244
e) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	244
f) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	245
g) Erneute Auslegung .....	245
h) Planbeschluss .....	246
i) Ausfertigung .....	246
j) Begründung .....	247
k) Anzeige oder Genehmigung (§§ 6, 11 BauGB) .....	247
l) Bekanntmachung (§ 12 BauGB) .....	247
m) Mitteilung des Ergebnisses der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB) .....	248
3. Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) .....	248
4. Besonderheiten des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) .....	250
5. Außerkrafttreten von Bauleitplänen oder einzelner Festsetzungen .....	252
IV. Fehlerrelevanz bei Bauleitplänen .....	253
1. Grundsätze .....	253
2. Verfahrensfehler nach dem BauGB .....	253
3. Die Überprüfung der Planungsentscheidung durch das Gericht ..	255
a) Normenkontrolle gegen Planungsentscheidungen .....	255
b) Inzidente Kontrolle .....	258

## Inhaltsverzeichnis

c)	Verwerfungskompetenz .....	258
d)	Grundsätze der Überprüfung von planerischen Entscheidungen .....	259
e)	Eingeschränkte Bedeutung von Abwägungsfehlern .....	261
f)	Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) .....	262
V.	Verträge mit städtebaulichem Zusammenhang .....	263
1.	Grundsätze .....	263
a)	Übersicht .....	263
b)	Grenzen der Zulässigkeit .....	264
c)	Formerfordernisse .....	266
d)	Vergabeproblematik .....	266
e)	Abwicklungsprobleme .....	267
2.	Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) .....	268
a)	Grundsätze .....	268
b)	Inhaltliche Grenzen .....	268
3.	Folgelistenvertrag (Folgekostenvertrag) .....	269
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) .....	270
5.	Erschließungsvertrag .....	272
a)	Gegenstand und Abgrenzung zur Beauftragung mit Erschließungsarbeiten .....	272
b)	Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen .....	273
c)	Fremdanlieger .....	274
d)	Abschlusspflicht .....	275
e)	Prozessuale .....	276
6.	Vorfinanzierungsvertrag .....	276
7.	Vorausleistungsvertrag .....	276
8.	Ablösungsvertrag .....	277
a)	Gegenstand .....	277
b)	Ablösebestimmungen und Kennzeichnung des Betrags .....	277
c)	Abwicklung und Störungen .....	278
9.	Freiwillige Umlegung .....	279
VI.	Umlegung .....	279
1.	Grundlagen .....	279
2.	Reguläres Umlegungsverfahren .....	280
a)	Anordnung und Einleitung .....	280
b)	Verteilung der Grundstücke und Abfindung .....	282
c)	Wirkung .....	284
3.	Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB) .....	285
a)	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80 BauGB) .....	285
b)	Verteilung der Grundstücke und Abfindung .....	285
c)	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83 BauGB) .....	286
C.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen .....	286
I.	Grundlagen .....	286

## Inhaltsverzeichnis

II.	Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB .....	287
1.	Der Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB) .....	287
2.	Errichtung und Änderung .....	288
3.	Zu beurteilendes Vorhaben .....	289
III.	Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) – Bedeutung der Baunutzungsverordnung .....	289
1.	Generelle Zulässigkeit .....	289
2.	Art der baulichen Nutzung .....	290
3.	Maß der baulichen Nutzung .....	294
4.	Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) .....	294
5.	Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) .....	295
IV.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB) .....	298
V.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) .....	298
VI.	Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) .....	298
1.	Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich .....	298
2.	Das Einfügen in die nähere Umgebung .....	302
a)	Übersicht .....	302
b)	Einfügen nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB .....	302
c)	§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2–11 BauNVO .....	307
d)	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB) .....	307
3.	Beachtung der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz- richtlinie; Bedeutung des sonstigen Naturschutzrechts .....	308
4.	Entwicklungs- und Abrundungssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) .....	309
VII.	Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) .....	311
1.	Systematik .....	311
2.	Gemeinsame Voraussetzungen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB .....	312
3.	Privilegierte Vorhaben .....	312
a)	Privilegierungstatbestände .....	312
b)	Entgegenstehende öffentliche Belange .....	316
4.	Nicht privilegierte Vorhaben .....	319
5.	Außenbereichssatzung .....	322
VIII.	Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB) .....	322
IX.	Bestandsschutz .....	323
1.	Grundsätze .....	323
2.	Regelungen im BauGB .....	325
X.	Einvernehmen nach § 36 BauGB .....	328
XI.	Erschließung des Bauvorhabens .....	330
XII.	Sicherung der Bauleitplanung .....	331
1.	Veränderungssperre und Zurückstellung .....	331
a)	Aufstellungsbeschluss .....	332
b)	Veränderungssperre (§ 14 BauGB) .....	332
c)	Zurückstellung (§ 15 BauGB) .....	334

## *Inhaltsverzeichnis*

2.	Teilung eines Grundstücks (§§ 19ff. BauGB) .....	335
3.	Vorkaufsrecht (§§ 24ff. BauGB) .....	336
4.	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen .....	338
5.	Erhaltungssatzung als Hinderungsgrund .....	338
<b>D.</b>	<b>Bauordnungsrecht .....</b>	<b>339</b>
I.	Anwendungsbereich der LBauO .....	339
II.	Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts .....	341
	1. Verunstaltungsverbot und positive Gestaltungsvorschriften .....	341
	2. Werbeanlagen .....	341
	3. Grenzabstände/Abstandsregelungen .....	344
	a) Regelungssystematik .....	344
	b) Begriff und Schutzzweck .....	344
	c) Anwendungsbereich .....	345
	d) Planungsrechtliche Vorschriften .....	346
	e) Bemessung der Abstandsfläche .....	346
	f) Zulässige bauliche Anlagen in der Abstandsfläche .....	348
	g) Lage der Abstandsflächen .....	348
	h) Ausnahmen .....	349
	4. Stellplätze und Garagen .....	349
	a) Stellplatzpflicht .....	349
	b) Ablösung der Stellplatzverpflichtung .....	351
	5. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts .....	352
	a) Erschlossensein .....	352
	b) Generalklausel .....	352
	6. Die Baulast .....	353
	7. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen der Gemeinde .....	353
III.	Präventive Kontrolle .....	354
	1. Verfahrensvorschriften außerhalb der LBauO .....	354
	2. Präventive Kontrolle baulicher Anlagen .....	354
	3. Ausschluss des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens aufgrund eines anderen Fachgesetzes .....	356
	4. Genehmigungspflichtige Vorhaben .....	356
	5. Genehmigungsverfahren .....	358
	a) Bauvorlagen .....	358
	b) Nachbarbeteiligung .....	358
	c) Fiktive Genehmigung .....	359
	6. Volles Genehmigungsverfahren .....	360
	a) Materielle Voraussetzungen der Baugenehmigung .....	360
	b) Ausnahmen und Befreiungen .....	362
	c) Auflagen, Bedingungen und Befristung .....	363
	d) Rechtswirkungen der Baugenehmigung .....	364
	e) Wirksamkeitsdauer der Baugenehmigung .....	365
	7. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren .....	366
	8. Genehmigungsfreie Vorhaben (Freistellung) .....	366

## Inhaltsverzeichnis

9.	Verfahrensfreie Vorhaben .....	367
10.	Anzeigeverfahren .....	367
11.	Besondere Genehmigungen .....	368
	a) Der Vorbescheid und die Bebauungsgenehmigung .....	368
	b) Die Teilbaugenehmigung .....	369
12.	Rechtsschutz .....	370
IV.	Repressive Maßnahmen .....	370
1.	Allgemeine Voraussetzung .....	370
	a) Tatbestandliche Voraussetzungen .....	370
	b) Ermessen .....	371
	c) Adressat der Verfügung .....	372
2.	Abriss-/Beseitigungsverfügung .....	373
3.	Stilllegungsverfügung .....	374
4.	Nutzungsuntersagung .....	375
5.	Nachträgliche Anordnungen und ordnungsrechtliche Generalklausel .....	376
6.	Vollzug und Vollstreckung .....	377
E.	Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht .....	377
I.	Rechtsschutzkonstellationen im Baurecht .....	377
1.	Grundlagen .....	377
2.	Matrix der einzelnen Fallgestaltungen .....	378
	a) Ein den Nachbarn belastender Bebauungsplan .....	378
	b) Eine den Bauherrn begünstigende Entscheidung .....	379
	c) Klage auf Einschreiten gegen den Bauherren .....	380
II.	Nachbar als dinglich Berechtigter .....	383
III.	Subjektive Rechte gegen Festsetzungen des Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren .....	383
1.	Festsetzungen betr. das Grundstück des Antragstellers .....	383
2.	Festsetzungen für Nachbargrundstücke .....	384
3.	Einstweilige Anordnung .....	384
IV.	Nachbarrechte gegen bauliche Anlagen .....	385
1.	Vorhaben im qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB) .....	385
	a) Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplans .....	385
	b) Grundstück außerhalb des Plangebiets .....	386
	c) Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung .....	386
	d) sonstige Festsetzungen .....	386
	e) Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) .....	388
2.	Vorhaben nach § 34 BauGB .....	388
3.	Vorhaben nach § 35 BauGB .....	389
	a) Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB .....	389
	b) Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB .....	389
4.	Gebot der Rücksichtnahme .....	390
	a) Grundformen, .....	390
	b) Erdrückende Wirkung .....	390
	c) Immissionen .....	391

## Inhaltsverzeichnis

5.	Bauordnungsrechtliche Anforderungen .....	392
a)	Abstandsfläche .....	392
b)	Stellplätze .....	393
c)	Einsichtnahme auf Nachbarwohnung und -grundstück .....	394
d)	Weitere Fälle .....	394
e)	Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen .....	396
f)	Denkmalschutz .....	396
g)	Anspruch auf Einschreiten .....	396
h)	Besonderheiten des Nachbarrechtsschutzes .....	397
V.	Gemeindliche Nachbarrechte .....	397
 <b>Kapitel 4: Immissionsschutz und Nachbarrecht aus der Sicht der Rechtsprechung (Rainer Burbulla/Klaus Hoppe) .....</b>		399
A.	Öffentliches und privates Nachbarrecht .....	403
I.	Grundlegende Strukturen .....	403
II.	Surrogate des bürgerlich-rechtlichen Immissionsabwehranspruchs ..	408
1.	Einschlägige Regelungen .....	409
2.	Ansprüche nach § 14 BImSchG .....	410
a)	Tatbestand .....	410
b)	Rechtsfolgen .....	411
aa)	Anspruch auf Schutzvorkehrungen .....	411
bb)	Anspruch auf Schadensersatz .....	412
3.	Bürgerlich-rechtlicher Aufopferungsanspruch .....	412
B.	Begriffe des Nachbar- und Immissionsschutzrechts .....	413
I.	Immission – Emission .....	413
1.	Luftverunreinigungen .....	414
2.	Geräusche .....	415
3.	Erschütterungen .....	415
4.	Strahlen .....	416
5.	Ähnliche Einwirkungen .....	416
II.	Unwesentliche Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung .....	416
III.	Ortsübliche Benutzung der benachbarten Grundstücke .....	418
IV.	Nachbarschaft .....	420
1.	Der räumliche Bereich der Nachbarschaft .....	420
2.	Der persönliche Bereich der Nachbarschaft .....	421
a)	Grundstücksbezogene Nachbarschaft .....	421
b)	Immissionsbezogene Nachbarschaft .....	422
V.	Anlagen .....	423
VI.	Schädliche Umwelteinwirkungen .....	430
1.	Auswirkung der Immissionen .....	430
2.	Eignung zur Beeinträchtigung .....	431
3.	Kausalität .....	432
4.	Erheblichkeit .....	434
a)	Maßstab der Erheblichkeit .....	434
b)	Werturteile über Nutzungsinteressen .....	436

## Inhaltsverzeichnis

c)	Normativ bestimmte Grenz- und Richtwerte .....	438
d)	Grenz- und Richtwerte in Verwaltungsvorschriften .....	440
e)	Halbamtliche und private Regelwerke .....	444
f)	Erheblichkeit und Gebietscharakter .....	447
g)	Auswirkung bestehender Immissionsvorbelastung .....	452
h)	Plangegebene Vorbelastung .....	456
C.	<b>Immissionsschutz bei genehmigungsbedürftigen Anlagen .....</b>	458
I.	Erteilung der Genehmigung .....	458
1.	Gegenstand der Genehmigung .....	458
2.	Voraussetzungen der Genehmigung .....	460
a)	Die konkrete Immissionsprognose .....	461
b)	Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	464
c)	Sonstige Voraussetzungen .....	469
3.	Besondere Arten der Genehmigung .....	470
a)	Zulassung vorzeitigen Beginns .....	470
b)	Teilgenehmigung .....	471
c)	Vorbescheid .....	472
d)	Änderungs- und Verbesserungsgenehmigung .....	473
4.	Das Genehmigungsverfahren .....	475
a)	Das förmliche Verfahren .....	475
b)	Das vereinfachte Verfahren .....	476
c)	Besonderheiten bei Vorbescheid und Teilgenehmigung .....	477
d)	Nebenbestimmungen, Bedingungen und Auflagen .....	477
5.	Erlöschen der Genehmigung .....	478
II.	Befugnisse der Behörde .....	479
1.	Überwachung .....	479
a)	Überwachungsmaßnahmen durch die Behörde .....	480
b)	Überwachungsmaßnahmen durch den Betreiber .....	481
2.	Vollziehung von Auflagen .....	483
3.	Nachträgliche Anordnungen .....	483
4.	Untersagung des Betriebs von Anlagen .....	487
a)	Ungenehmigter Betrieb .....	487
b)	Pflichtverstoß bei genehmigter Anlage .....	488
c)	Untersagung wegen Unzuverlässigkeit des Betreibers .....	489
5.	Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel ..	489
6.	Widerruf und Rücknahme der Genehmigung .....	490
III.	Rechtsschutz .....	492
1.	Rechtsschutz des Betreibers .....	492
2.	Rechtsschutz der Nachbarn .....	493
a)	Das Gebot der Rücksichtnahme .....	493
b)	§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG .....	494
c)	§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG .....	494
d)	§ 5 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG .....	495
e)	§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG .....	495
f)	§ 10 BImSchG .....	495

*Inhaltsverzeichnis*

g) § 17 BImSchG .....	498
h) § 20 BImSchG .....	498
i) § 21 BImSchG .....	498
D. Immissionsschutz bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen .....	499
I. Immissionsschutz durch Baugenehmigung .....	499
II. Begriffe .....	502
1. Anlage .....	502
2. Schädliche Umwelteinwirkungen .....	503
3. Stand der Technik .....	503
III. Pflichten des Betreibers .....	503
1. Vorsorgegebot .....	504
2. Schutzgebot .....	504
3. Konkretisierung von Pflichten nach § 22 BImSchG .....	506
a) Rechtsverordnungen .....	506
b) Verwaltungsvorschriften .....	513
IV. Befugnisse der Behörde .....	514
1. Überwachung .....	514
2. Betriebsregelungen im Einzelfall .....	515
3. Untersagung des Betriebs der Anlage .....	517
4. Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel ..	518
5. Personenbezogene Eingriffsermächtigungen .....	518
V. Rechtsschutz .....	519
E. Immissionsschutz und Planfeststellung .....	520
I. Das Verfahren .....	520
II. Das Abwägungsgebot .....	528
1. Die gesetzliche Ermächtigung zur Planung .....	528
2. Die Planrechtfertigung .....	529
3. Die Abwägung .....	532
III. Schutzvorkehrungen und Entschädigung .....	543
1. Schutzvorkehrungen .....	543
2. Entschädigungsansprüche .....	545
3. Unvorhergesehene Beeinträchtigungen .....	547
IV. Die Begründung der Behörde .....	548
V. Immissionsschutz an öffentlichen Verkehrswegen .....	548
1. Begriffe .....	550
2. Schutz vor Luftverunreinigungen und anderen Immissionen ..	552
3. Schutz vor Verkehrslärm gemäß §§ 41 ff. BImSchG .....	553
a) Voraussetzungen – Bau und wesentliche Änderung .....	553
b) Ausgestaltung des Lärmschutzes .....	557
c) Ausschluss des Anspruchs auf aktiven Lärmschutz .....	563
d) Ansprüche bei passivem Schallschutz .....	567
e) Berechtigte und Verpflichtete .....	571
4. Lärmsanierung .....	572
VI. Rechtsschutz .....	573

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>F.</b>	<b>Immissionsabwehr- und Entschädigungsansprüche . . . . .</b>	<b>580</b>
I.	Privatrechtliche Ansprüche . . . . .	580
II.	Der öffentlich-rechtliche Immissionsabwehranspruch . . . . .	583
III.	Anspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs . . . . .	586
IV.	Anspruch wegen enteignenden Eingriffs . . . . .	590
V.	Anspruch auf Übernahme des Grundstücks . . . . .	600
VI.	Ansprüche aus Verwaltungsakten . . . . .	600
 <b>Kapitel 5: Maklerrecht (Hans Christian Ibold) . . . . .</b>		 <b>601</b>
A.	<b>Vorbemerkungen . . . . .</b>	<b>605</b>
B.	<b>Gesetzliche Grundlagen und Eingrenzung der Rechtsgebiete, Schuldrechtsreform . . . . .</b>	<b>606</b>
I.	Arbeitsvermittlung . . . . .	607
	1. Gesetzesentwicklung . . . . .	607
	2. Freigabe der privaten Arbeitsvermittlung, Vermittlungsgutschein . . . . .	607
II.	Partnervermittlung . . . . .	610
III.	Handelsmakler . . . . .	611
	1. Begriff . . . . .	611
	2. Abgrenzung zum Handelsvertreter . . . . .	613
IV.	Gewerblicher Makler und Gelegenheitsmakler, Tippprovision . . . . .	614
V.	Kreditvermittlung . . . . .	615
	1. Gesetzesentwicklung, Gesetzeszweck, Begriffsbestimmungen . . . . .	615
	2. Inhaltlich qualifizierte Schriftform . . . . .	615
	3. Kreditvermittler als Handelsmakler . . . . .	617
	4. Abgrenzung zum Handelsvertreter . . . . .	618
	5. Strenge Erfolgsabhängigkeit . . . . .	619
	6. Nebenentgelte, Umgehungsverbot . . . . .	619
	7. Keine Vergütung bei nichtwirtschaftlicher Umschuldung . . . . .	620
VI.	Wohnungsvermittlung . . . . .	622
VII.	Gewerbeerlaubnis . . . . .	625
VIII.	Versicherungsmakler . . . . .	629
	1. Allgemeines . . . . .	629
	2. Versicherungsvermittler, Versicherungsvertreter, Versicherungsmakler, Versicherungsberater . . . . .	631
	3. Beratungsgrundlagen . . . . .	631
	4. Schadensersatzverpflichtung . . . . .	632
	5. Vollmacht zur Annahme von Leistungen, Ausnahmetatbestände . . . . .	633
IX.	Baubetreuung . . . . .	633
X.	Agenturvertrag . . . . .	634
XI.	Reisevermittlung . . . . .	634
XII.	Die Vermittlung von Kapitalanlagen . . . . .	635
	1. Allgemeine Grundsätze . . . . .	635
	2. Anlageberatung und Anlagevermittlung nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente und der Durchführungsrichtlinie der	

Kommission (Finanzmarktrichtlinie-Umsetzungsgesetz (FRUG)) und der Verordnung zur Konkretisierung der Verhaltensregeln und Organisationsforderungen für Wertpapierdienstleistungsunternehmen (Wertpapierdienstleistungs-Verhaltens- und Organisationsverordnung (WpDVerOV)) .....	637
a) Allgemeines .....	637
b) Kundenkategorien .....	637
c) Beratungsbedürftige und beratungslose Wertpapierdienstleistungen .....	638
d) Explorationspflicht (§ 31 Abs. 4 S. 1 WpHG) .....	638
e) Geeignetheitstest (§ 31 Abs. 4 S. 2 WpHG) .....	638
f) Informationspflicht (§ 31 Abs. 3 WpHG) .....	639
g) Haftung .....	640
XIII. Gegenstände des Maklervertrages .....	641
1. Einleitung .....	641
2. Pflichten aus dem Maklervertrag .....	641
3. Gestaltungsfreiheit der Parteien .....	641
4. Maklerdienstvertrag .....	642
5. Maklerwerkvertrag .....	642
6. Provisionsübernahme in Kaufverträgen .....	643
C. Zustandekommen eines Maklervertrages .....	644
I. Formfreiheit .....	644
II. Abschlussmechanismus, Beweislast .....	645
1. Allgemeines .....	645
2. Parteivereinbarung im Einzelfall .....	646
3. Initiative geht vom Kunden aus .....	649
4. Initiative geht vom Makler aus .....	650
5. Konkludente Annahme .....	653
6. Annahme vor der Maklerleistung .....	654
7. Nachträgliches Provisionsversprechen .....	655
8. Selbständiges Provisionsversprechen .....	656
9. Schweigen auf ein kaufmännisches Bestätigungsschreiben .....	658
10. Zugang des Angebots und der Annahme .....	659
11. Besondere Vertragssituationen .....	659
a) Aufnahme einer Provisionsklausel in den notariellen Vertrag .....	659
b) Abwälzen der Provisionszahlungspflicht auf den Vertragspartner .....	662
c) Bedeutung der Maklerklausel für das Vorkaufsrecht .....	663
D. Stillschweigende Vereinbarung eines Maklerlohnes .....	663
E. Wirksamkeit des Maklervertrages .....	664
I. § 125 BGB: Nichtigkeit wegen Formmangels .....	664
II. Nichtigkeit nach § 134 BGB (verbotene Rechtsgeschäfte) .....	667
III. Unwirksamkeit von Maklerverträgen, bei denen ein Vertragsteil an eine Standesordnung gebunden ist .....	668
1. Rechtsanwalt als Makler .....	669

## *Inhaltsverzeichnis*

2. Architekt als Makler .....	670
3. Steuerberater als Makler .....	670
4. Notar und Anwaltsnotar als Makler .....	670
<b>IV. Sonstige Vermittlungsverbote .....</b>	<b>671</b>
1. Wohnraumvermittler .....	671
2. Koppelungsgeschäfte .....	671
3. Beamter als Gelegenheitsmakler .....	672
4. Gesetz über die Vermittlung der Annahme als Kind und über das Verbot der Vermittlung von Ersatzmüttern .....	672
<b>V. Unwirksamkeit nach § 138 BGB (Nichtigkeit wegen Sitten-     widrigkeit) .....</b>	<b>672</b>
1. Schmiergelder .....	672
2. Nichtigkeit von Übererlösprovisionsvereinbarungen .....	674
3. Sonstige Nichtigkeitsgründe nach § 138 BGB .....	675
4. Rechtsberatung durch Makler .....	676
<b>F. Beendigung des Maklervertrages .....</b>	<b>678</b>
<b>I. Verträge auf unbestimmte Zeit .....</b>	<b>678</b>
<b>II. Verträge auf bestimmte Zeit .....</b>	<b>678</b>
<b>III. Anfechtung wegen Irrtums, arglistiger Täuschung oder Drohung ..</b>	<b>679</b>
<b>IV. Tod des Maklers oder des Kunden .....</b>	<b>679</b>
<b>V. Insolvenz des Maklers oder des Auftraggebers .....</b>	<b>680</b>
<b>G. Maklervertrag und Fernabsatz .....</b>	<b>680</b>
<b>H. Maklervertrag und Haustürgeschäfte .....</b>	<b>683</b>
<b>I. Provisionsanspruch ohne Vertrag (§ 354 HGB) .....</b>	<b>685</b>
<b>J. Maklerprovision aus ungerechtfertigter Bereicherung .....</b>	<b>686</b>
<b>K. Weitere Voraussetzungen des Provisionsanspruchs .....</b>	<b>687</b>
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>687</b>
<b>II. Nachweis .....</b>	<b>688</b>
1. Definition .....	688
2. Zwischengeschäfte .....	689
3. Benannter Vertragspartner braucht nicht Eigentümer zu sein ..	690
4. Identität zwischen nachgewiesener und ausgenutzter Tätigkeit ..	690
5. Namhaftmachung des Vertragspartners grundsätzlich erforderlich .....	691
6. Nachweis muss dem Abschluss des Hauptvertrages vorangehen ..	691
7. Einzelfälle .....	692
8. Einverständnis des Rechtsinhabers nicht erforderlich .....	694
<b>III. Vermitteln .....</b>	<b>694</b>
<b>IV. Hauptvertrag .....</b>	<b>695</b>
1. Abschluss des Hauptvertrages löst Provisionsanspruch aus .....	695
2. Es ist zwischen Entstehen und Fälligkeit des Anspruchs zu unterscheiden .....	698
3. § 162 Abs. 1 BGB ersetzt nicht die Durchführung des Vertrages ..	698
4. Kunde muss Kenntnis von Maklertätigkeit haben .....	699

## Inhaltsverzeichnis

5.	Identität zwischen zu vermakelndem und abgeschlossenem Hauptvertrag .....	699
6.	Nachträgliche Abänderung des Maklervertrages .....	700
7.	Wirtschaftliche Identität .....	700
	a) In sachlicher und inhaltlicher Hinsicht .....	701
	b) In personeller Hinsicht .....	703
8.	Erwerb in der Zwangsversteigerung .....	705
V.	Auswirkungen von Mängeln des Hauptvertrages auf den Provisionsanspruch .....	705
1.	Anfängliche oder rückwirkende Nichtigkeit .....	705
2.	Berufen auf Nichtigkeit .....	707
3.	Aufschiebende und auflösende Bedingung .....	707
4.	Nachträgliche Unmöglichkeit, Kündigung, Rücktritt, Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	708
5.	Vertragliches Rücktrittsrecht wegen anfänglicher Unvollkommenheit des Vertrages .....	710
6.	Ausübung des Vorkaufsrechts .....	712
7.	Schicksal des im Wege des Vertrags zugunsten Dritter zugesuchten Provisionsanspruchs im Falle des Aufhebens des Hauptvertrages .....	714
VI.	Kausalität .....	715
1.	Bloße Ursächlichkeit genügt nicht .....	715
2.	Vorkenntnis, Beweislast und vermutete Kausalität .....	715
3.	Folgen des fehlenden Hinweises auf Vorkenntnis .....	717
4.	Wesentliche Maklerleistung .....	717
5.	Maklerleistung muss nicht die alleinige oder hauptsächliche Ursache gewesen sein .....	719
6.	Grundsätze über den hypothetischen Kausalzusammenhang finden keine Anwendung .....	719
7.	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs .....	719
L.	<b>Eigengeschäfte, wirtschaftliche Beteiligung des Maklers am Hauptvertrag .....</b>	721
I.	Allgemeines .....	721
II.	„Echte Verflechtung“ .....	721
III.	„Unechte Verflechtung“ .....	721
IV.	Einzelfälle .....	722
V.	Selbständiges Provisionsversprechen bei Verflechtung .....	725
M.	<b>Provisionshöhe .....</b>	726
I.	Allgemeine Grundsätze .....	726
II.	Mehrwertsteuer .....	727
III.	Berechnungsgrundlage .....	727
IV.	Gelegenheitsmakler .....	729
V.	Beweislast .....	729
VI.	Provision für Folgeverträge .....	730

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>N.</b>	<b>Verjährung</b>	730
I.	Verjährung des Provisionsanspruchs	730
II.	Verjährung von Schadensersatzansprüchen	731
III.	Neubeginn der Verjährung	731
IV.	Hemmung der Verjährung	732
<b>O.</b>	<b>Auskunftspflicht</b>	733
I.	Anspruchsgrundlage und Inhalt	733
II.	Stufenklage und Rechnungslegung beim Alleinauftrag	734
<b>P.</b>	<b>Schadensersatz bei Pflichtverletzungen</b>	735
I.	Anspruchsgrundlagen	735
II.	Schadensersatzverpflichtung des Kunden	736
III.	Schadensersatzverpflichtung des Maklers	738
1.	Pflichten des Maklers	738
2.	Umfang des zu ersetzen Schadens	742
<b>Q.</b>	<b>Verwirkung</b>	743
I.	Doppeltätigkeit	743
II.	Ausweitung des Verwirkungstatbestandes	745
III.	Einzelfälle	746
IV.	Keine Verwirkung nach Provisionszahlung	748
<b>R.</b>	<b>Aufwendungsersatz</b>	749
<b>S.</b>	<b>Alleinauftrag</b>	750
I.	Einfacher Alleinauftrag	750
II.	Erweiterter oder qualifizierter Alleinauftrag	752
<b>T.</b>	<b>Maklerrecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGBG a.F., §§ 305–310 BGB)</b>	753
I.	Allgemeines	753
II.	Individualvereinbarungen	754
III.	Verstoß gegen das Leitbild des Maklervertrages	755
IV.	Leitbild des § 652 BGB und Alleinauftrag, Reformbestrebungen	759
<b>U.</b>	<b>Reservierungsvereinbarungen</b>	759
<b>V.</b>	<b>Gemeinschaftsgeschäfte</b>	760
I.	Gemeinschaftsgeschäft im engeren Sinne	761
II.	IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	761
III.	Zubringergeschäft	763
IV.	Untermaklervertrag	763
V.	Franchise-System	763
<b>W.</b>	<b>Prozessuales</b>	764
<b>Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Georg Wochner)</b>		767
I.	<b>Form von Grundstückskaufverträgen</b>	768
1.	Normzweck des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB	768

## *Inhaltsverzeichnis*

2.	Umfang der Beurkundungspflicht .....	769
a)	Verpflichtungsgeschäft .....	769
b)	Verbundene Rechtsgeschäfte .....	770
c)	Ergänzung von Vertragslücken .....	774
d)	Vorvertrag, Option, Vorkaufsrecht .....	774
e)	Genehmigung, Vollmacht .....	775
3.	Auflassung und Eintragung im Grundbuch .....	776
4.	Heilung formnichtiger Vereinbarungen .....	778
5.	Änderung von Grundstückskaufverträgen .....	779
6.	Aufhebung von Grundstückskaufverträgen .....	780
II.	<b>Beurkundungsrecht .....</b>	<b>780</b>
1.	Zweck des Beurkundungsverfahrens .....	780
2.	Öffentliche Urkunde .....	781
3.	Beweiskraft öffentlicher Urkunden .....	782
4.	Beurkundungszuständigkeit .....	782
5.	Mitwirkungsverbote .....	784
6.	Amtspflichten des Notars .....	786
a)	Allgemeine Amtspflichten .....	786
b)	Besondere Amtspflichten .....	787
(1)	Willenserforschung und Sachverhaltsermittlung .....	788
(2)	Prüfung der Wirksamkeit der abgegebenen Erklärungen .....	788
(3)	Formulierungspflicht .....	788
(4)	Belehrungspflicht .....	789
(5)	Schutzpflicht .....	789
7.	Das Beurkundungsverfahren .....	790
a)	Bezeichnung von Notar, Tag und Ort der Verhandlung .....	791
b)	Feststellung der Beteiligten .....	791
c)	Prüfung der Geschäftsfähigkeit .....	792
d)	Prüfung der Vertretungsmacht .....	792
e)	Prüfung der Verfügungsbefugnis .....	793
f)	Genehmigungserfordernisse .....	793
g)	Verlesung, Genehmigung, Unterzeichnung .....	793
h)	Verweisung und Bezugnahme .....	794
i)	Eingeschränkte Verlesungspflicht .....	796
j)	Änderungen der Niederschrift .....	796
k)	Urschrift und Ausfertigungen .....	797
8.	Besondere Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens .....	798
a)	Beurkundung durch Bevollmächtigte .....	799
b)	Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern .....	802
c)	Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme .....	802
d)	Auslagerung wesentlicher Vertragsbestandteile in Bezugsurkunden .....	803
e)	Sammelbeurkundungen .....	803
f)	Blanketermine, Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle .....	804
g)	Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen .....	804

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren (Paul Rombach) . . . . .</b>	<b>807</b>
<b>A. Das Grundbuch . . . . .</b>	<b>808</b>
I. Das Grundbuchsystem . . . . .	808
1. Bedeutung und Rechtsquellen . . . . .	808
2. Einrichtung und Aufbau des Grundbuchs . . . . .	809
3. Zuständigkeit . . . . .	812
4. Grundbucheinsicht, Abschriften und Auskunftserteilung . . . . .	813
II. Das Grundstück und seine Buchung . . . . .	815
1. Grundstück, Flurstück und Zuflurstück . . . . .	815
2. Vereinigung und Teilung von Grundstücken . . . . .	817
a) Vereinigung . . . . .	817
b) Bestandteilszuschreibung . . . . .	819
c) Realteilung . . . . .	820
III. Materielle Rechtswirkungen von Grundbucheintragungen . . . . .	822
1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Grundeigentum und Grundstücksrechte . . . . .	822
2. Vermutung der Richtigkeit von Grundbucheintragungen . . . . .	823
3. Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs, der Ersitzung, und des Verlustes zu Unrecht gelöschter Rechte . . . . .	824
a) Gutgläubiger Erwerb . . . . .	824
b) Buchersitzung und Verlust zu Unrecht gelöschter Rechte . . . . .	825
4. Rangverhältnis von Grundstücksrechten . . . . .	826
a) Gesetzliches und gewillkürtes Rangverhältnis . . . . .	826
b) Rangänderung . . . . .	827
c) Rangvorbehalt . . . . .	828
<b>B. Das Grundbuchverfahren . . . . .</b>	<b>829</b>
I. Eintragungsverfahren . . . . .	829
1. Verfahrenseinleitung durch Antrag oder Behördensuchen . . . . .	829
a) Antragsberechtigung . . . . .	829
b) Inhalt und Form . . . . .	831
c) Rücknahme des Eintragungsantrags . . . . .	832
d) Behördensuchen anstelle eines Antrags . . . . .	832
2. Erledigung mehrerer Anträge . . . . .	833
3. Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen . . . . .	833
4. Eintragung, Zwischenverfügung oder Zurückweisung . . . . .	835
a) Eintragung . . . . .	835
b) Zwischenverfügung und Zurückweisung . . . . .	836
II. Eintragungsvoraussetzungen . . . . .	837
1. Eintragungsgrundlage: Bewilligung oder Unrichtigkeitsnachweis	837
a) Bewilligung . . . . .	838
b) Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs . . . . .	840
c) Sonderfall: Löschung zeitlich beschränkter Rechte . . . . .	841
2. Nachweis der materiell-rechtlichen Einigung . . . . .	842
3. Voreintragung des Betroffenen . . . . .	843

## Inhaltsverzeichnis

4.	Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen .....	845
a)	Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts .....	845
b)	Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht .....	846
c)	Genehmigung des Familiengerichts/Betreuungsgerichts .....	846
d)	Genehmigung nach GrdstVG bei land- und forst- wirtschaftlichen Grundstücken .....	847
e)	Grundstücksverkehrsgenehmigung im Beitrittsgebiet .....	848
5.	Grundbuchfähigkeit und Eintragung gemeinschaftlicher Rechte ..	849
a)	Grundbuchfähigkeit .....	849
b)	Eintragung gemeinschaftlicher Rechte (§ 47 Abs. 1 GBO) ..	850
6.	Weitere Eintragungsvoraussetzungen .....	851
a)	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Löschung eines Grundpfandrechts .....	851
b)	Vorlage der Grundpfandrechtsbriefe .....	852
III.	Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen .....	853
1.	Grundsatz der Beweismittelbeschränkung .....	853
2.	Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde .....	854
3.	Nachweise aus Registern .....	855
4.	Nachweis der Rechtsnachfolge .....	856
C.	<b>Besondere Grundbuchverfahren</b> .....	857
I.	Grundbuchberichtigungzwang und Berichtigung von Amts wegen ..	857
II.	Amtswiderspruch und Amtslösung .....	858
III.	Lösung gegenstandsloser Eintragungen .....	859
<b>Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken (Andreas Jurgeleit) .....</b>		861
A.	<b>Einleitung</b> .....	863
B.	<b>Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten und nicht in der Verfügungsmacht Beschränkten</b> .....	863
I.	Form der Auflassung .....	864
1.	1. Zuständige Stellen .....	865
2.	2. Gleichzeitige Anwesenheit .....	866
3.	3. Art der Erklärung .....	867
4.	4. Die Modifizierung der Form durch Prozessrecht .....	867
a)	a) Erzwingung der Auflassung .....	868
b)	b) Vergleich .....	870
c)	c) Insolvenzplan .....	873
II.	Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit .....	874
1.	1. Bedingungen .....	874
2.	2. Befristungen .....	876
3.	3. Prozessvergleich unter Widerrufsvorbehalt .....	876
III.	Einigung .....	878
1.	1. Inhalt der Einigung .....	879
2.	2. Auswirkungen nichtiger Kausalgeschäfte .....	881

## *Inhaltsverzeichnis*

3.	Nichtigkeit der Auflassung nach § 138 Abs. 1 BGB .....	881
a)	Gläubigerbenachteiligung .....	882
b)	Verteilung des Zugriffs durch den Sozialhilfeträger .....	883
4.	Vertretungsausschlüsse und Einschränkungen .....	885
a)	§§ 1795 Abs. 1 Nr. 1; 1795 Abs. 2, 181 BGB .....	885
b)	Vormundschaftsgerichtliche Genehmigungen .....	892
5.	Die Bindung an die Einigung .....	893
C.	<b>Erwerb vom Nichtberechtigten</b> .....	895
I.	§ 185 BGB .....	896
II.	§ 892 Abs. 1 S. 1 BGB .....	896
1.	Erwerb durch Rechtsgeschäft .....	897
a)	Vorwiegend Erbfolge .....	897
b)	Erwerb kraft Gesamtrechtsnachfolge .....	898
2.	Erwerb durch Verkehrsgeschäft .....	899
3.	Der Inhalt des Grundbuchs .....	901
4.	Keine Eintragung eines Widerspruches .....	902
5.	Keine Kenntnis .....	904
a)	Rechtsirrtum .....	904
b)	Wissenszurechnung .....	905
c)	Zeitpunkt der Kenntnis .....	907
d)	Darlegungs- und Beweislast .....	909
D.	<b>Erwerb vom in der Verfügungsmacht beschränkten Veräußerer</b> .....	909
I.	§ 878 BGB .....	910
II.	§ 892 Abs. 1 S. 2 BGB .....	911
III.	§ 1365 BGB .....	912
IV.	Verfügungsbeschränkung und Nichtberechtigung .....	913
1.	§ 878 BGB und § 185 Abs. 1 BGB .....	914
2.	§ 878 BGB und § 185 Abs. 2 S. 1 BGB .....	914
3.	§ 878 BGB und Bucheigentum .....	915
4.	§ 892 Abs. 1 S. 2 BGB .....	915
E.	<b>Originärer Eigentumserwerb</b> .....	915
I.	§ 900 Abs. 1 BGB .....	915
II.	§ 927 Abs. 2 BGB .....	916
III.	§ 928 Abs. 2 S. 2 BGB .....	917
<b>Kapitel 9: Wohnungseigentum (Niki Ruge/Ludwig Röll †)</b> .....		919
I.	<b>Strukturfragen</b> .....	920
1.	Dingliche Ausgestaltung des Wohnungseigentums .....	920
a)	Abweichung vom Akzessionsprinzip .....	920
b)	Sondereigentum .....	920
c)	Gemeinschaftseigentum .....	921
d)	Entstehung des Sondereigentums .....	921
e)	Wohnungseigentum und Teileigentum .....	922
aa)	Wohnungseigentum .....	922
bb)	Teileigentum .....	922

## Inhaltsverzeichnis

f) Grundstück, Erbbaurecht .....	923
g) Bruchteilseigentum .....	923
h) Verwaltungsvermögen und Forderungen der Gemeinschaft ..	923
aa) Grundsätzliches .....	923
bb) Gegenstände des Verwaltungsvermögens .....	924
cc) Insbesondere: Hausgeldforderungen .....	925
dd) Instandhaltungsrückstellung .....	925
ee) Vermietetes gemeinschaftliches Eigentum .....	926
ff) Tiere .....	926
ii) Grundbuchvorschriften .....	927
2. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer .....	927
a) Sachenrecht und Schuldrecht .....	927
b) Die Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses .....	928
aa) Die Gemeinschaftsordnung (Regelung durch Vereinbarung oder durch den Alleineigentümer) .....	928
bb) Beschlüsse der Wohnungseigentümer .....	928
cc) Entscheidungen des Richters .....	928
c) Gegenstände des Gemeinschaftsverhältnisses .....	928
aa) Nutzung des Sondereigentums .....	928
bb) Benutzung des Gemeinschaftseigentums .....	930
cc) Veräußerungsbeschränkungen .....	931
dd) Verwaltung der Eigentumswohnanlage .....	931
3. Das Unauflöslichkeitsgebot .....	931
<b>II. Die Verwaltung der Eigentumswohnanlage .....</b>	<b>932</b>
1. Organe der Verwaltung .....	932
a) Grundsatz .....	932
b) Wohnungseigentümerversammlung .....	932
c) Verwalter .....	933
aa) Aufgaben, Rechte und Pflichten .....	933
bb) Bestellung des Verwalters .....	933
cc) Person des Verwalters .....	934
dd) Annahme und Verwaltervertrag .....	934
ee) Abberufung des Verwalters .....	935
d) Aufgabe des Verwaltungsbeirats .....	935
e) Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers im Hinblick auf die Verwaltung .....	936
2. Lastenverteilung .....	936
a) Gesetzliche Normalregelung .....	936
b) Heizungs- und Warmwasserkosten .....	936
c) Kaltwasserkosten .....	937
d) Gesamtschuldnerische Haftung .....	937
e) Erwerberhaftung .....	938
aa) Keine generelle Haftung .....	938
bb) Stichtag .....	938
cc) Fälligkeit .....	939
dd) Leerstehende Wohnungen .....	939
ee) Abweichende vertragliche Gestaltungen .....	940

## *Inhaltsverzeichnis*

3.	Aufbringung der Mittel .....	940
a)	Wirtschaftsplan .....	940
b)	Sonderumlagen .....	940
c)	Jahresabrechnung .....	941
aa)	Grundsätzliches .....	941
bb)	Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung, Status .....	941
cc)	Erstellung der Gesamtabrechnung .....	942
dd)	Einzelabrechnung .....	942
ee)	Vermögenswerte der Gemeinschaft, Status .....	943
d)	Instandhaltungsrückstellung .....	943
e)	Rechnungslegung .....	944
III.	<b>Formales zur Wohnungseigentümerversammlung</b> .....	944
1.	Vorbereitende Maßnahmen .....	944
a)	Einberufung .....	944
b)	Ankündigung der Tagungsordnungspunkte .....	945
c)	Vollversammlung .....	945
2.	Beschlussfähigkeit .....	946
3.	Stimmrecht und Mehrheitsberechnung .....	946
a)	Mehrheitsberechnung .....	946
b)	Stimmenthaltungen .....	947
c)	Stimmengleichheit .....	947
d)	Stimmrechtsausschluss .....	947
e)	Stimmrechtshäufung .....	948
4.	Stimmrechtsvollmachten und gesetzliche Vertretung .....	948
a)	Vollmachten .....	948
b)	Vollmachtsbeschränkungen .....	948
c)	Minderjährige .....	949
5.	Ablauf der Versammlung .....	949
a)	Nichtöffentlichkeit der Versammlung .....	949
b)	Vorsitz .....	949
c)	Form der Abstimmung .....	949
d)	Schließung .....	950
e)	Niederschrift über die Versammlung (Protokoll) .....	950
f)	Beschluss-Sammlung .....	950
IV.	<b>Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung</b> .....	951
1.	Abgrenzung zwischen einstimmigen Beschlüssen und Vereinbarungen .....	951
2.	Zuständigkeit .....	952
3.	Ungültige und fehlerhafte Beschlüsse .....	952
a)	Nichtige Beschlüsse .....	952
b)	Anfechtbare Beschlüsse .....	952
aa)	Die Anfechtung und ihre Wirkung .....	952
bb)	Verstoß gegen formale Vorschriften als Anfechtungsgrund .....	953
cc)	Unrichtige Feststellung des Stimmergebnisses .....	953
dd)	Verstoß gegen materiellrechtliche Vorschriften .....	953

## *Inhaltsverzeichnis*

ee) Keine Anfechtung von Geschäftsordnungsbeschlüssen .....	954
ff) Antragsberechtigung .....	954
gg) Anfechtungsfrist .....	954
hh) Beschlüsse mit negativem Inhalt .....	954
c) Beschlusskompetenz .....	954
aa) Begriff und Anwendungsbereich .....	954
bb) Gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Beschlüsse und gesetzes- bzw. vereinbarungswidrige Beschlüsse .....	955
cc) Grundlinien und Einzelfälle .....	955
dd) Negativbeschlüsse, Nichtbeschlüsse .....	956
<b>V. Schriftliche Beschlüsse .....</b>	<b>956</b>
1. Verfahren .....	956
2. Abgrenzung zur Vereinbarung .....	957
<b>VI. Bauliche Maßnahmen .....</b>	<b>957</b>
1. Grundsätzliche Regelungen .....	957
2. Einzelheiten .....	958
a) Gemeinschaftliche Antennen und Kabelanschluss .....	958
b) Parabolspiegel einzelner Eigentümer .....	959
c) Amateurfunk- und CB-Funkantennen, berufliche Antennen ..	959
3. Mauer- und Deckendurchbrüche .....	960
4. Dachausbau .....	960
5. Verglasung .....	961
6. Änderung der Dachkonstruktion .....	961
7. Heizung .....	961
8. Fenster .....	961
9. Fassade .....	962
<b>VII. Entziehung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>962</b>
1. Grundsätzliches .....	962
2. Entziehungsgründe .....	962
3. Verfahren .....	963
<b>VIII. Grundsätzliches zur Aufteilung zu Wohnungseigentum .....</b>	<b>963</b>
1. Inhalt .....	963
2. Aufteilung durch den Alleineigentümer (Vorratsteilung) .....	964
3. Vertragliche Aufteilung .....	964
4. Grundstück .....	964
5. Gebäude .....	965
6. Keine Bedingung oder Zeitbestimmung .....	965
<b>IX. Inhalt der dinglichen Aufteilung .....</b>	<b>965</b>
1. Inhalt .....	965
2. Mehrere Wohnungen mit einem Miteigentumsanteil .....	965
3. Zwingendes Gemeinschaftseigentum .....	965
a) Grundsätzliches .....	965
b) Räume mit Versorgungseinrichtungen, Zugangsräume .....	966
c) Räume von geringer wirtschaftlicher Bedeutung, Sondernutzungsrechte .....	966

## *Inhaltsverzeichnis*

4.	Abgeschlossenheit .....	967
a)	Grundsätzliches .....	967
b)	Erfordernisse .....	967
aa)	Gesetzliche Regelung .....	967
bb)	Abschluss erforderlich .....	967
cc)	Ausstattungserfordernis .....	968
dd)	Zugangserfordernis .....	968
ee)	Garagen und Garagenstellplätze .....	968
5.	Mehrhausanlagen, Doppelhäuser und Reihenhäuser .....	969
6.	Bauen in mehreren Bauabschnitten .....	969
7.	Über- und Unterbau .....	970
8.	Gläubigerzustimmung .....	971
9.	Genehmigungserfordernis nach dem BauGB .....	971
<b>X.</b>	<b>Gemeinschaftsordnung .....</b>	<b>971</b>
1.	Begriff .....	971
2.	Notwendigkeit .....	972
3.	Errichtung der Gemeinschaftsordnung .....	972
a)	Vertrag aller Wohnungseigentümer .....	972
b)	Errichtung durch den Alleineigentümer .....	972
c)	Errichtung durch Beschluss .....	972
4.	Gegenstände der Gemeinschaftsordnung .....	972
5.	Sondernutzungsrechte .....	973
a)	Begriff .....	973
b)	Gegenstand .....	973
c)	Begründung .....	973
aa)	Vertrag aller Eigentümer .....	973
bb)	Begründung durch Alleineigentümer .....	973
cc)	Begründung durch das Gericht .....	974
dd)	Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten .....	974
ee)	Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung .....	974
ff)	Abtretung von Sondernutzungsrechten .....	975
gg)	Aufhebung von Sondernutzungsrechten .....	975
6.	Öffnungsklauseln = Änderungsvorbehalte .....	975
7.	Sonderfälle .....	975
a)	Doppelhäuser .....	975
b)	Mehrhausanlagen .....	976
8.	Vorweggenommene Beschlüsse .....	976
<b>XI.</b>	<b>Änderung der Teilungserklärung .....</b>	<b>977</b>
1.	Änderung der dinglichen Aufteilung .....	977
a)	Neues Sondereigentum .....	977
b)	Abveräußerung von Sondereigentum und Miteigentumsanteilen .....	977
c)	Unterteilung von Eigentumswohnungen .....	978
aa)	Grundsätzliches .....	978
bb)	Eingangsflurproblem .....	978
cc)	Nebenraumproblem .....	978
dd)	Zusammenlegung mehrerer Eigentumswohnungen .....	979

## Inhaltsverzeichnis

2. Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	979
a) Form .....	979
b) Gläubigerzustimmung .....	979
aa) Allgemeines .....	979
bb) Grundpfandrechte .....	980
cc) Reallasten .....	980
dd) Dienstbarkeiten .....	980
ee) Auflassungsvormerkungen .....	980
ff) Vorkaufsrechte .....	980
XII. Gutgläubiger Erwerb .....	980
XIII. Verfahren .....	981
 Kapitel 10: Das Erbbaurecht (Bodo Grundmann) .....	983
A. Begriff .....	984
B. Entstehungsgeschichte .....	984
C. Wesen des Erbbaurechts .....	985
D. Entstehen des Erbbaurechts .....	987
I. Das Kausalgeschäft .....	987
II. Das Erfüllungsgeschäft .....	989
1. Die Einigung .....	989
2. Die Eintragung .....	991
a) Das Grundstück .....	992
b) Belastung mehrerer Grundstücke .....	993
aa) Die ursprüngliche Belastung mehrerer Grundstücke mit einem Erbbaurecht .....	993
bb) Die nachträgliche Teilung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks .....	994
cc) Die nachträgliche Erstreckung des Erbbaurechts an einem Grundstück auf weitere selbständige Grundstücke .....	994
dd) Die Vereinigung mehrerer selbständiger Erbbaurechte .....	995
E. Der Inhalt des Erbbaurechts .....	996
I. Allgemeines .....	996
II. Gesetzlicher Mindestinhalt .....	997
1. Das Bauwerk .....	997
2. Konkretisierung des Bauwerks .....	998
3. Ausschluss der Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil des Gebäudes (Problem des sog. Nachbarerbbaurechts) .....	999
4. Die Erstreckung des Erbbaurechts nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG ..	1000
5. Das Unterererbbaurecht .....	1002
6. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit .....	1003
a) Veräußerlichkeit .....	1003
b) Vererblichkeit .....	1004
7. Bedingungen des Erbbaurechts .....	1005

## Inhaltsverzeichnis

8.	Die Verpflichtung, das Erbbaurecht aufzugeben .....	1005
9.	Die Dauer des Erbbaurechts .....	1006
III.	Der vertragsmäßige fakultative Inhalt des Erbbaurechts .....	1007
1.	Allgemeines .....	1007
2.	Einzelheiten .....	1008
a)	Vereinbarungen über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbauRG .....	1008
b)	Vereinbarungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Fall der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG .....	1009
c)	Vereinbarungen über die Tragung der öffentlichen und privat-rechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG .....	1010
d)	Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbau-berechtigten, das Erbbaurecht dem Eigentümer zu übertragen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG .....	1012
e)	Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbau-berechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG .....	1015
f)	Vereinbarungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG .....	1016
g)	Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Grundstücks-eigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbau-berechtigten zu verkaufen § 2 Nr. 7 ErbbauRG .....	1016
h)	Vereinbarungen von Verfügungsbeschränkungen, §§ 5 – 8, 15 ErbbauRG .....	1018
i)	Vereinbarungen über die Entschädigung, die der Eigen-tümer beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk zu leisten hat, § 27 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG .....	1023
j)	Vereinbarungen über die Höhe der Vergütung, die der Eigentümer dem Erbbauberechtigten beim Heimfall für das Erbbaurecht zu gewähren hat, § 32 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG .....	1025
F.	Rechtswirkungen des Erbbaurechts .....	1026
G.	Erbbauzins .....	1028
H.	Übertragung des Erbbaurechts .....	1034
I.	Das Verpflichtungsgeschäft .....	1034
II.	Das Erfüllungsgeschäft .....	1035
III.	Die Wirkungen der Übertragung des Erbbaurechts .....	1037
I.	Belastung des Erbbaurechts .....	1037
I.	Grundpfandrechte .....	1037
II.	Dienstbarkeiten .....	1038
III.	Sonstige Rechte .....	1038

## *Inhaltsverzeichnis*

J.	<b>Beendigung des Erbbaurechts</b> .....	1039
I.	Die Aufhebung des Erbbaurechts .....	1039
II.	Das Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf .....	1040
III.	Die Wirkungen der Beendigung des Erbbaurechts auf Miet- und Pachtverhältnisse .....	1041
 <b>Kapitel 11: Nutzungsrechte (Christian Berger)</b> .....		1043
A.	<b>Dienstbarkeiten</b> .....	1046
I.	Allgemeines .....	1046
1.	Begriff und Arten der Dienstbarkeit .....	1046
a)	Dienstbarkeiten im weiteren Sinne .....	1046
b)	Dienstbarkeit im engeren Sinne .....	1047
c)	Formen der Dienstbarkeit .....	1047
2.	Abgrenzung .....	1047
3.	Praktische Bedeutung .....	1048
4.	Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht .....	1048
II.	Begründung der Dienstbarkeit .....	1049
1.	Belastungsgegenstand .....	1049
2.	Berechtigter .....	1050
a)	Berechtigter der Grunddienstbarkeit .....	1050
b)	Berechtigter der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit .....	1051
3.	Entstehung .....	1051
III.	Schuldrechtliche Ebene .....	1054
1.	Allgemeines .....	1054
2.	Pflichten des Eigentümers des dienenden Grundstücks .....	1055
3.	Pflichten des Berechtigten .....	1055
IV.	Inhalt der Dienstbarkeit .....	1056
1.	Benutzungsrecht am dienenden Grundstück, § 1018 Fall 1 BGB .....	1056
a)	Mögliche Benutzungsdienstbarkeiten .....	1056
b)	Nutzung „in einzelnen Beziehungen“ .....	1057
2.	Verbot der Nutzung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks, § 1018 Fall 2 BGB .....	1058
a)	Mögliche Verbotsdienstbarkeiten .....	1058
b)	Verbot „gewisser Handlungen“ .....	1059
c)	Fallgruppen .....	1059
aa)	Bauverbote .....	1059
bb)	Gewerbeverbote .....	1059
cc)	Sonstige Verbote .....	1059
3.	Ausschluss nachbarrechtlicher Befugnisse, § 1018 Fall 3 BGB .....	1060
a)	Möglicher Inhalt .....	1060
b)	Fallgruppen .....	1060
aa)	Ausschluss von Abwehrrechten .....	1060
bb)	Ausschluss von Einwirkungsrechten .....	1060
cc)	Ausschluss von Ausgleichsansprüchen .....	1061

## *Inhaltsverzeichnis*

4.	Unzulässiger Inhalt der Dienstbarkeit . . . . .	1061
a)	Ausschluss rechtsgeschäftlicher Handlungsbefugnisse . . . . .	1061
b)	Vornahme von Handlungen . . . . .	1062
aa)	Nebenpflichten . . . . .	1062
bb)	Hauptpflichten . . . . .	1063
cc)	Begründung faktischen Handlungszwangs . . . . .	1063
5.	Insbesondere: Sicherungsdienstbarkeit . . . . .	1064
6.	Insbesondere: Sicherung von Wettbewerbsbeschränkungen durch Dienstbarkeiten . . . . .	1065
7.	Insbesondere: Die Mietsicherungsdienstbarkeit . . . . .	1066
8.	Insbesondere: Fremdenverkehrsdienstbarkeit . . . . .	1067
9.	Insbesondere: Wohnungsrecht, § 1093 BGB . . . . .	1068
a)	Bedeutung und Abgrenzung . . . . .	1068
b)	Begründung . . . . .	1069
c)	Berechtigter . . . . .	1070
d)	Inhalt . . . . .	1070
e)	Schuldrechtliche Abreden . . . . .	1072
f)	Erlöschen . . . . .	1072
10.	„Vorteil“ für Grunddienstbarkeit . . . . .	1073
a)	Zweck und Bedeutung . . . . .	1073
b)	Vorteilsbegriff . . . . .	1073
c)	Rechtsfolgen fehlenden Vorteils . . . . .	1074
11.	„Vorteil“ und „Bedürfnis“ bei beschränkter persönlicher Dienstbarkeit . . . . .	1075
12.	Bestimmung des Inhalts der Dienstbarkeit . . . . .	1075
a)	Auslegung . . . . .	1075
b)	Inhalt der Dienstbarkeit bei sich wandelnden Verhältnissen . . . . .	1076
V.	Wirkungen . . . . .	1077
1.	Dingliche Ebene . . . . .	1077
2.	Begleitschuldverhältnis . . . . .	1078
a)	Grundlagen . . . . .	1078
b)	Pflicht zur schonenden Ausübung, § 1020 S. 1 BGB . . . . .	1078
c)	Unterhaltung einer Anlage . . . . .	1079
VI.	Veränderungen der Dienstbarkeit . . . . .	1080
1.	Verfügungen über die Grunddienstbarkeit . . . . .	1080
a)	Übertragung und Belastung . . . . .	1080
b)	Inhaltsänderung und Aufhebung . . . . .	1081
2.	Verfügungen über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit . . . . .	1081
a)	Grundsatz der Unübertragbarkeit . . . . .	1081
aa)	Bedeutung . . . . .	1081
bb)	Sonstige Verfügungen . . . . .	1081
cc)	Dienstbarkeitsbestellungsanspruch . . . . .	1082
dd)	Vertragsgestaltung . . . . .	1082

## *Inhaltsverzeichnis*

b) Ausnahmen .....	1083
aa) Übertragbarkeit bei juristischer Person und rechtsfähiger Personengesellschaft .....	1083
bb) Übertragbarkeit von Leitungs- und Transportrechten, § 1092 Abs. 3 BGB .....	1083
c) Ausübungsüberlassung, § 1092 Abs. 1 S. 2 BGB .....	1083
aa) Gestattung .....	1083
bb) Ausübungsüberlassung .....	1084
VII. Durchsetzung und Schutz der Dienstbarkeit .....	1084
1. Durchsetzung .....	1084
2. Schutz gegen Beeinträchtigungen .....	1085
3. Schadensersatz und Nutzungsherausgabe .....	1086
4. Besitzschutz .....	1086
VIII. Erlöschen der Dienstbarkeit .....	1087
IX. Altrechtliche Dienstbarkeiten .....	1088
X. Anhang: Baulisten .....	1088
1. Bedeutung und Kritik .....	1088
2. Begründung und Rechtsfolgen .....	1089
B. Nießbrauch an Grundstücken .....	1090
I. Allgemeines .....	1090
1. Begriff .....	1090
2. Abgrenzung .....	1090
3. Praktische Bedeutung .....	1091
4. Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht .....	1092
II. Bestellung des Nießbrauchs .....	1092
1. Belastungsgegenstand .....	1092
a) Grundstück .....	1092
b) Miteigentum; Bruchteils- und Quotennießbrauch .....	1093
2. Berechtigter .....	1094
3. Entstehung .....	1095
a) Rechtsgeschäftliche Bestellung .....	1095
b) Gutgläubiger Erwerb .....	1096
c) Ausschluss einzelner Nutzungen, § 1030 Abs. 2 BGB .....	1097
d) Minderjährigenrecht .....	1098
aa) Bestellung eines Nießbrauchs für einen Minderjährigen ..	1098
bb) Verschaffung nießbrauchbelasteten Grundeigentums ..	1099
e) Genehmigungserfordernisse .....	1099
f) Gesetzliche Entstehungstatbestände .....	1100
III. Gegenstand des Nießbrauchs .....	1100
1. Bestandteile und Surrogate .....	1100
2. Zubehör und verbrauchbare Sachen .....	1101
IV. Inhalt des Nießbrauchs .....	1102
1. Grundsatz .....	1102
a) Rechtsstellung des Nießbrauchers .....	1102
b) Rechtsstellung des Eigentümers .....	1103

## Inhaltsverzeichnis

2.	Ausübung des Nießbrauchs .....	1103
	a) Bewahrungsgebot und Veränderungsverbot .....	1103
	b) Nutzziehung entgegen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ..	1104
V.	Sonderformen des Nießbrauchs .....	1105
	1. Sicherungsnießbrauch .....	1105
	2. Dispositionsnießbrauch .....	1105
VI.	Schuldrechtliche Ebene .....	1106
VII.	Das gesetzliche Begleitschuldverhältnis .....	1107
	1. Allgemeines .....	1107
	2. Änderung durch Parteidisposition .....	1108
	3. Einzelne Pflichten des Nießbrauchers .....	1109
	a) Erhaltungspflichten .....	1109
	aa) Dem Nießbraucher obliegende gewöhnliche Erhaltungspflichten .....	1109
	bb) Außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen .....	1109
	b) Anzeigepflicht .....	1110
	c) Versicherungspflicht .....	1110
	d) Lastentragung .....	1111
	aa) Grundsatz .....	1111
	bb) Öffentliche Lasten .....	1112
	cc) Privatrechtliche Lasten .....	1112
	e) Zustandsfeststellung .....	1113
VIII.	Verfügungen über den Nießbrauch .....	1113
	1. Übertragung und Belastung .....	1113
	a) Grundsatz der Unübertragbarkeit .....	1113
	b) Ausnahme: § 1059a BGB .....	1114
	aa) Bedeutung .....	1114
	bb) Einzelfragen .....	1114
	2. Überlassung zur Ausübung .....	1115
	a) Allgemeines .....	1115
	b) Voraussetzungen .....	1116
	c) Rechtsfolgen .....	1116
	3. Zwangsvollstreckung in den Nießbrauch .....	1117
IX.	Schutz des Nießbrauchers .....	1118
	1. Beeinträchtigung durch Dritte .....	1118
	2. Beeinträchtigung durch den Eigentümer .....	1119
	3. Beeinträchtigung durch den Besteller .....	1120
X.	Schutz des Eigentümers .....	1120
	1. Rechtsverletzung .....	1120
	2. Rechtsgefährdung .....	1121
XI.	Erlöschen des Nießbrauchs .....	1121
	1. Erlöschenegründe .....	1121
	2. Rechtsfolgen des Erlöschens .....	1122
	a) Rückgabepflichten .....	1122
	aa) Rückgabepflicht aus dem Begleitschuldverhältnis .....	1122
	bb) Sonstige Rückgabeansprüche .....	1123
	b) Miet- und Pachtverträge bei Nießbrauchsende .....	1123

C.	<b>Reallast .....</b>	1124
I.	Allgemeines .....	1124
	1. Begriff der Reallast .....	1124
	2. Struktur und Haftung .....	1125
	3. Bedeutung .....	1125
	4. Abgrenzung .....	1126
	5. Gesetzliche Regelung und Internationales Privatrecht .....	1127
II.	Entstehung der Reallast .....	1128
	1. Belastungsgegenstand .....	1128
	2. Berechtigter .....	1128
	a) Subjektiv-persönliche Reallast .....	1128
	b) Subjektiv-dingliche Reallast .....	1129
	c) Reallast zugunsten des Eigentümers .....	1129
	d) Reallast zugunsten Dritter .....	1129
	3. Rechtsgeschäftliche Begründung .....	1130
	4. Kausalverhältnis, insbesondere bei der Sicherungsreallast .....	1130
III.	Inhalt der Reallast .....	1132
	1. Leistungsgegenstand .....	1132
	2. Wiederkehrende Leistung .....	1133
	a) Grundsatz .....	1133
	b) Einmalige Leistungen „im Rahmen wiederkehrender Leistungen“ .....	1134
	3. Bestimmbarkeit .....	1134
IV.	Insbesondere: Altanteilsvertrag .....	1135
	1. Merkmale .....	1135
	2. Rechtsfolgen .....	1136
V.	Die aus der Reallast folgenden Rechte und ihre Verwirklichung .....	1137
	1. Rechtsverhältnisse der Reallast .....	1137
	a) Reallastberechtigung als Stammrecht .....	1137
	b) Der verdinglichte Anspruch auf die einzelne Leistung .....	1138
	c) Die persönliche Forderung auf die einzelne Leistung .....	1139
	aa) Bedeutung .....	1139
	bb) Verpflichteter .....	1140
	cc) Inhalt des Anspruchs .....	1140
	dd) Abdingbarkeit .....	1141
	2. Realisierung der Reallast (Verwertung durch Zwangsvollstreckung) .....	1141
	a) Verwertung wegen der Einzelforderung .....	1141
	aa) Dingliche Haftung des Grundstücks .....	1141
	bb) Persönliche Haftung des Eigentümers .....	1143
	b) Verwertung der Reallastberechtigung/Ablöserecht .....	1143
VI.	Verfügungen .....	1144
	1. Verfügung über die Reallast als Stammrecht .....	1144
	a) Übertragung und Belastung .....	1144
	aa) Subjektiv-dingliche Reallast .....	1144
	bb) Subjektiv-persönliche Reallast .....	1144
	b) Zwangsvollstreckung .....	1146

## *Inhaltsverzeichnis*

2.	Verfügung über Einzelansprüche .....	1146
a)	Übertragung und Belastung .....	1146
b)	Zwangsvollstreckung .....	1146
VII.	Erlöschen der Reallast .....	1147
1.	Erlöschen durch Rechtsgeschäft .....	1147
2.	Sonstige Erlöschensgründe .....	1147
<b>Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht (Bernd Schildt) ..</b>		<b>1149</b>
I.	<b>Einführung .....</b>	<b>1150</b>
1.	Miet- und Pachtvertrag .....	1150
2.	Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen .....	1151
a)	Leihe .....	1151
b)	Mietkauf .....	1151
c)	Leasing .....	1152
d)	Dingliches Wohnungsrecht/Nießbrauch .....	1152
3.	Grundstücks- und Raummietertrag .....	1152
4.	Gewerbe- und Wohnraummietvertrag .....	1152
a)	Abgrenzung .....	1153
b)	Mischformen .....	1153
5.	Gegenstand des Mietvertrages .....	1153
a)	Mietobjekt .....	1153
b)	Nebengelass .....	1154
c)	Garagen/Stellplätze .....	1154
d)	Gemeinschaftseinrichtungen/Zubehör .....	1154
II.	<b>Der Mietvertrag .....</b>	<b>1154</b>
1.	Abschlussfreiheit – Kontrahierungszwang .....	1155
a)	Privatrechtlich eingeschränkte Abschlussfreiheit .....	1155
b)	Öffentlich-rechtliche Hindernisse .....	1155
2.	Vertragsanbahnung .....	1155
a)	Vorvertrag .....	1156
b)	Vormietrecht .....	1157
c)	Option .....	1157
d)	Vorvertragliches Schuldverhältnis .....	1158
3.	Die Mietvertragsparteien .....	1159
a)	Natürliche Personen .....	1159
b)	Personenhandelsgesellschaften .....	1160
c)	Juristische Personen .....	1160
d)	Personenmehrheiten .....	1160
e)	Nicht rechtsfähiger Verein .....	1161
4.	Form des Mietvertrages .....	1161
a)	Gesetzliche Schriftform .....	1161
b)	Gewillkürte Schriftform .....	1162
5.	Abschluss und Inhalt des Mietvertrages .....	1163
a)	Einigung der Vertragsparteien .....	1163
b)	Mitwirkung Dritter beim Vertragsschluss .....	1163
c)	Notwendiger Vertragsinhalt .....	1163

## Inhaltsverzeichnis

d) Anfechtung .....	1163
e) Rechtsstellung des Mieters gegenüber Dritten .....	1164
f) Formularmietvertrag .....	1164
g) Auslegung und das Problem der Geschäftsgrundlage im Mietrecht .....	1164
h) Wohnraummietverhältnisse im Zusammenhang mit Dienstverhältnissen .....	1165
6. Vertragsänderung .....	1165
a) Gewillkürte Vertragsänderung .....	1165
b) Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetz .....	1166
c) Wechsel der Vertragsparteien durch Veräußerung .....	1166
III. Pflichten des Vermieters .....	1167
1. Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	1167
a) Überlassung des Mietgegenstandes .....	1167
b) Besitz- und Bestandsschutz .....	1168
c) Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand .....	1168
d) Nebenpflichten .....	1168
2. Störungen des Mietgebrauchs .....	1169
a) Besitzstörungen .....	1169
b) Gebrauchsstörungen .....	1169
c) Konkurrenzschutz .....	1170
3. Sach- und Rechtsmängelhaftung .....	1170
a) Gleichbehandlung von Sach- und Rechtsmängeln .....	1171
b) Fallgruppen der Sachmängelhaftung .....	1171
c) Beweislast .....	1173
d) Rechtsfolgen .....	1173
e) Ausschluss der Gewährleistungsrechte .....	1175
4. Leistungsstörungen des Vermieters .....	1176
a) Unmöglichkeit .....	1176
b) Verzug .....	1177
c) Sonstige Pflichtverletzungen .....	1177
d) Vertragliche Haftungsausschlüsse .....	1177
IV. Pflichten des Mieters .....	1178
1. Zahlung der Miete .....	1178
a) Höhe der Miete .....	1178
b) Zahlungsweise .....	1180
c) Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen (frei finanzierte Wohnungen und Sozialwohnungen) .....	1181
d) Nebenkosten .....	1182
2. Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache .....	1184
a) Grundlagen .....	1184
b) Vertragsgemäßer Gebrauch .....	1185
c) Mitgebrauch Dritter .....	1186
d) Obhuts- und Sorgfaltspflichten .....	1186
e) Anzeigepflicht .....	1186
f) Schönheitsreparaturen .....	1187
g) Duldungspflichten .....	1188

## Inhaltsverzeichnis

3.	Sicherung des Vermieters .....	1189
a)	Vermieterpfandrecht .....	1189
b)	Kaution .....	1190
4.	Leistungsstörungen des Mieters .....	1191
a)	Unmöglichkeit .....	1191
b)	Verzug .....	1191
c)	Sonstige Pflichtverletzungen .....	1192
<b>V.</b>	<b>Untervermietung .....</b>	<b>1193</b>
1.	Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter .....	1193
a)	Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung .....	1193
b)	Rechtsfolgen der erlaubten Untervermietung .....	1194
c)	Unzulässige Untervermietung .....	1194
2.	Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Untermieter .....	1195
a)	Wirksamkeit des Untermietverhältnisses .....	1195
b)	Verhältnis von Haupt- und Untermietverhältnis .....	1196
c)	Beendigung des Untermietverhältnisses .....	1196
3.	Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Untermieter .....	1196
a)	Keine vertraglichen Beziehungen .....	1197
b)	Schadens- und Aufwendungersatzansprüche nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses .....	1197
c)	Rückgabeanspruch des Vermieters .....	1197
d)	Gewerbliche Zwischenvermietung .....	1197
<b>VI.</b>	<b>Beendigung von Mietverhältnissen .....</b>	<b>1198</b>
1.	Aufhebungsvertrag .....	1198
2.	Kündigung .....	1199
a)	Grundsätze .....	1199
b)	Ordentliche Kündigung .....	1200
c)	Sonderkündigungsrechte .....	1200
d)	Sozialklausel .....	1201
3.	Beendigung durch Zeitablauf .....	1202
4.	Rücktritt .....	1203
5.	Sonstige Beendigungsgründe .....	1203
a)	Erlöschen einer juristischen Person .....	1203
b)	Kraft Verwaltungsakt .....	1203
<b>VII.</b>	<b>Abwicklung beendeter Mietverhältnisse .....</b>	<b>1203</b>
1.	Rückgabe der Mietsache .....	1203
a)	Zeitpunkt .....	1204
b)	Besitzteinräumung .....	1204
c)	Selbsthilfeverbot .....	1204
d)	Zurückbehaltungsrecht .....	1205
e)	Räumungsanspruch gegen Dritte .....	1205
f)	Verjährung .....	1205
2.	Ansprüche bei verspäteter Rückgabe der Mietsache .....	1205
a)	Nutzungsschädigung .....	1205
b)	Schadensersatz wegen Verzug oder Schlechterfüllung .....	1206
c)	Weitere Ansprüche .....	1207
d)	Verjährung .....	1207

## Inhaltsverzeichnis

3.	Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache . . . . .	1207
a)	Wegnahmepflicht des Mieters . . . . .	1207
b)	Ausnahmen . . . . .	1208
c)	Verjährung . . . . .	1208
4.	Rechtsfolgen nicht durchgeföhrter Schönheitsreparaturen . . . . .	1208
5.	Aufwendungsersatzansprüche des Mieters . . . . .	1209
a)	Notwendige Aufwendungen . . . . .	1209
b)	Sonstige Aufwendungen . . . . .	1209
c)	Abweichende Parteivereinbarungen . . . . .	1210
d)	Verjährung . . . . .	1210
6.	Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	1210
a)	Wegnahme von Einrichtungen . . . . .	1211
b)	Abwendungsbefugnis des Vermieters . . . . .	1211
7.	Sonstige Ansprüche . . . . .	1211
a)	Beschädigungen und Obliegenheitsverletzungen des Mieters . . . . .	1211
b)	Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter . . . . .	1212
c)	Rückgabe von Sicherheiten . . . . .	1213
d)	Rückgabe von Mietvorauszahlungen und sonstigen Mieterleistungen . . . . .	1213
e)	Abstandszahlungen . . . . .	1214
VIII.	<b>Pachtvertrag . . . . .</b>	1214
1.	Vertragsinhalt . . . . .	1215
a)	Vertragsgegenstand . . . . .	1215
b)	Verpächterpflichten . . . . .	1215
c)	Pächterpflichten . . . . .	1215
2.	Verpachtung von Grundstücken mit Inventar . . . . .	1215
a)	Erhaltungspflicht . . . . .	1216
b)	Übernahme des Inventars zum Schätzwert . . . . .	1216
c)	Weitere Besonderheiten . . . . .	1216
3.	Landpachtvertrag . . . . .	1217
a)	Inhalt . . . . .	1217
b)	Verpächterpflichten . . . . .	1218
c)	Pächterpflichten . . . . .	1218
d)	Vertragsabwicklung . . . . .	1218
4.	Sonderformen des Pachtvertrages . . . . .	1218
IX.	<b>Steuerliche Gesichtspunkte beim Abschluss von Miet- und Pachtverträgen . . . . .</b>	1219
1.	Umsatzsteuer . . . . .	1219
2.	Einkommenssteuer . . . . .	1219
3.	Miete als Betriebsausgabe . . . . .	1219
4.	Einzelprobleme . . . . .	1220
X.	<b>Immobilienleasing . . . . .</b>	1220
1.	Der Leasingvertrag . . . . .	1221
a)	Kauf- und Bauphase . . . . .	1221
b)	Nutzungsphase . . . . .	1221

## *Inhaltsverzeichnis*

2.	Steuerliche Gesichtspunkte .....	1222
a)	Ertragssteuer .....	1222
b)	Vertragsmodelle .....	1223
c)	Weitere steuerrechtliche Besonderheiten .....	1223
<b>Kapitel 13: Architekten- und Ingenieurrecht (Frank Steeger) .....</b>		<b>1225</b>
<b>A.</b>	<b>Vertragsrecht der Architekten und Ingenieure .....</b>	<b>1226</b>
I.	Architekten- und Ingenieurverträge .....	1226
1.	Rechtliche Einordnung .....	1227
2.	Abschluss des Architekten-/Ingenieurvertrages .....	1228
a)	Akquisitionsphase .....	1228
b)	Auftragserteilung .....	1230
c)	Auftragsumfang .....	1230
d)	Besondere Formen des Architektenvertrages .....	1233
e)	Formvorschriften .....	1235
3.	Leistungspflichten von Architekten und Ingenieuren .....	1236
a)	Leistungspflichten aus dem Vertrag – Lehre von den Teilleistungserfolgen .....	1236
b)	Sachwalterpflichten .....	1239
II.	Gewährleistung und Haftung .....	1240
1.	Gewährleistungsrechte .....	1241
2.	Mangelhaftigkeit des Architekten- bzw. Ingenieurwerks .....	1241
3.	Haftung neben dem Sonderfachplaner .....	1243
III.	Verjährung .....	1243
1.	Vergütungsanspruch .....	1243
2.	Gewährleistungsansprüche .....	1244
3.	Sonstige Haftungsansprüche .....	1245
IV.	Beendigung des Architektenvertrages .....	1245
1.	Erfüllung .....	1245
2.	Vorzeitige Beendigung .....	1246
a)	Anfechtung .....	1246
b)	Vertragsaufhebung .....	1246
c)	Ordentliche Kündigung – Auftraggeber .....	1247
d)	Außerordentliche Kündigung – Auftraggeber .....	1247
e)	Außerordentliche Kündigung – Auftragnehmer .....	1249
f)	Kündigung nach § 642, 643 BGB – Auftragnehmer .....	1249
g)	Kündigung nach § 648a Abs. 5 BGB .....	1249
h)	Rücktritt .....	1250
<b>B.</b>	<b>Vergütungsrecht der Architekten und Ingenieure .....</b>	<b>1250</b>
I.	Grundsätzliches zur Preisordnung .....	1250
II.	Geltungsbereich der HOAI .....	1251
1.	Räumlicher Anwendungsbereich .....	1251
2.	Persönlicher Anwendungsbereich .....	1253
3.	Sachlicher Anwendungsbereich .....	1254
4.	Zeitlicher Anwendungsbereich .....	1256

## Inhaltsverzeichnis

III.	Die Vergütung nach der HOAI .....	1256
1.	Struktur und Begrifflichkeiten .....	1256
2.	Grundlagen des Preisrechts der HOAI .....	1258
3.	Parameter des § 6 HOAI .....	1259
a)	Anrechenbare Kosten für das Objekt .....	1260
aa)	Objektbezug/Trennungsprinzip .....	1260
bb)	Ermittlung der anrechenbaren Kosten über die Kostenschätzung oder Kostenberechnung .....	1267
cc)	Kostenvereinbarungsmodell .....	1273
dd)	Änderung der anrechenbaren Kosten .....	1278
b)	Prozentsätze der Leistungsphasen eines Leistungsbildes .....	1280
aa)	Leistungsbild/Honorartafeln .....	1280
bb)	Leistungsphasen .....	1282
cc)	Prozentsätze .....	1283
c)	Honorarzone .....	1286
aa)	Verschiedene Abstufungen der Honorarzonen .....	1287
bb)	Ermittlung der Honorarzone .....	1289
cc)	Vereinbarung über die Honorarzone .....	1291
d)	Zuschläge .....	1293
aa)	Umbau-/Modernisierungszuschlag .....	1293
bb)	Instandhaltungs-/Instandsetzungszuschlag .....	1297
4.	Interpolation nach Honorartafeln .....	1298
5.	Honorarvereinbarung zwischen Mindest- und Höchstsatz nach der HOAI .....	1300
a)	Schriftform bei Auftragserteilung nach § 7 Abs. 1, 6 HOAI ..	1300
b)	Kein Berufen auf Formverstoß .....	1302
6.	Honorarvereinbarung unter den Mindestsätzen der HOAI ..	1303
7.	Honorarvereinbarung über den Höchstsätzen der HOAI ..	1305
8.	Sonderfall Bonus/Malus .....	1308
9.	Darlegungs- und Beweislast .....	1312
10.	Besondere Leistungen .....	1313
11.	Besondere Vergütungstatbestände .....	1316
a)	Honorar für die Wiederholung von Planungsleistungen .....	1316
b)	Honorar für die Wiederholung von Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen .....	1317
c)	Honorar bei sonstiger Änderung der vereinbarten Leistungserbringung .....	1320
d)	Honorarminderung bei Beauftragung mehrerer Objekte – § 11 Abs. 2 HOAI .....	1321
e)	Honorarminderung bei Anschlussaufträgen – § 11 Abs. 3 HOAI .....	1326
12.	Fälligkeit und Abrechnung der Honorare .....	1326
a)	Vertragsgemäße Leistungserbringung/Abnahme der Planungsleistung .....	1327
b)	Prüffähige Abrechnung .....	1328
c)	Abschlagsrechnungen .....	1330

## Inhaltsverzeichnis

d) Bindung an die Schlussrechnung .....	1332
e) Gesetzliche Sicherheiten für das Honorar .....	1334
aa) Sicherheit nach § 648 BGB .....	1334
bb) Sicherheit nach § 648a BGB .....	1335
f) Nebenkosten .....	1336
 <b>Kapitel 14: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung</b>	
(Christoph Schreiber/Heiner Will) .....	1339
 <b>A. Grundpfandrechte als Kreditsicherungsrechte an Grundstücken .</b>	1340
I. Grundlagen .....	1340
1. Wesensmerkmale des Grundpfandrechts .....	1340
2. Inhalt der Grundpfandrechte .....	1342
3. Unterscheidungsmerkmale von Hypothek, Grundschrift und Rentenschuld .....	1343
a) Gesetzliche Systematik .....	1343
b) Hypothek .....	1343
c) Grundschrift .....	1343
d) Rentenschuld .....	1343
e) Gemeinsamkeiten und Unterschiede .....	1344
f) Bevorzugung der Grundschrift in der Praxis .....	1345
4. Realkredit .....	1347
5. Begriffliche Unterscheidungen .....	1348
a) Briefrechte und Buchrechte .....	1348
b) Fremd- und Eigentümergrundpfandrecht .....	1349
aa) Grundsätzliches .....	1349
bb) Eigentümergrundschrift kraft Bestellung („Vorratsgrundschuld“) .....	1350
cc) Eigentümergrundschrift kraft Gesetzes .....	1350
c) Einzel- und Gesamtgrundpfandrechte .....	1351
II. Gegenstand der dinglichen Grundpfandhaftung .....	1353
1. Grundstücke .....	1353
2. Das Grundstück und zugeschriebene Grundstücke .....	1353
3. Erbbaurecht .....	1354
4. Miteigentumsanteile .....	1355
5. Wohnungseigentum, Teileigentum .....	1355
6. Gebäudeeigentum der früheren DDR .....	1356
III. Haftungsverband der Grundpfandrechte .....	1356
1. Haftungsumfang .....	1356
2. Getrennte Erzeugnisse und sonstige Bestandteile .....	1357
a) Nicht wesentliche Grundstücksbestandteile .....	1357
b) Erzeugnisse (§ 94 Abs. 1 BGB) .....	1357
c) Enthaftung .....	1357
3. Haftung des Zubehörs (§§ 97, 1120 BGB) .....	1358
a) Zubehör .....	1358
b) Enthaftung .....	1359

## *Inhaltsverzeichnis*

4. Miet- und Pachtzinsforderungen .....	1360
5. Wiederkehrende Leistungen .....	1361
6. Versicherungsforderungen .....	1361
IV. Grundbuch .....	1362
V. Gesicherte Rechtsstellung des Grundpfandgläubigers .....	1363
B. Der Erwerb der Grundschuld .....	1363
I. Überblick über den Erwerbsvorgang .....	1364
II. Begründung der Grundschuld durch Einigung und Eintragung .....	1365
1. Die Einigung .....	1365
2. Inhalt der Einigung .....	1366
a) Genaue Bezeichnung des zu belastenden Grundstücks gem. § 28 S. 1 GBO .....	1366
b) Angabe des Gläubigers .....	1366
c) Grundschuldkapital .....	1367
d) Verzinslichkeit, Zinssatz und Zinsbeginn .....	1368
e) Sonstige Nebenleistungen .....	1370
f) Briefausschluss bei der Buchgrundschuld .....	1370
3. Familienrechtliche Zustimmungserfordernisse .....	1370
4. Zustimmungs- und Mitwirkungserfordernisse nach öffentlichem Recht .....	1371
5. Begründung der Eigentümergrundschuld .....	1371
6. Risiken im Zusammenhang mit der Bindung an die Einigung ..	1372
7. Eintragung im Grundbuch .....	1373
a) Grundlagen .....	1373
b) Eintragungsantrag .....	1373
c) Eintragungsbewilligung .....	1374
d) Voreintragung des Betroffenen .....	1375
aa) Grundlagen .....	1375
bb) Bestellung der Grundschuld durch den Verkäufer .....	1376
cc) Exkurs: Verpfändung des Übereignungsanspruchs .....	1376
e) Inhalt der Eintragung .....	1377
8. Rangverschaffung .....	1378
a) Grundlagen .....	1378
b) Rangvereinbarung .....	1379
c) Rangänderung .....	1380
d) Rangvorbehalt .....	1380
9. Sicherung des Kreditgebers bei Valutierung vor Eintragung der Grundschuld durch Notarbestätigung/Rangbestätigung .....	1381
10. Briefgrundschuld .....	1381
a) Briefausschluss .....	1381
b) Briefübergabe .....	1382
c) Übergabesurrogate .....	1382
d) Aushändigungsabrede .....	1382
e) Besonderheiten bei der Bestellung von Gesamtgrundschulden .....	1383
11. Nachverpfändung .....	1384

## *Inhaltsverzeichnis*

III.	Vereinbarungen und Erklärungen in der Grundschatzbestellungsurkunde .....	1384
1.	1. Überblick .....	1384
2.	2. Form .....	1385
3.	3. Bestellungserklärung .....	1385
4.	4. Kündigungsvereinbarung/Fälligkeit .....	1385
5.	5. Die dingliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	1386
6.	6. Teilvollstreckbare Grundschatz .....	1386
7.	7. Persönliche Haftungsunterwerfung .....	1387
8.	8. Rangvereinbarung .....	1389
9.	9. Ausgewählte weitere Vereinbarungen .....	1389
a)	a) Vereinbarungen über die Grundschatzrückgewährpflicht .....	1389
b)	b) Vereinbarung zur Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts .....	1390
10.	Vereinbarungen über Ansprüche auf Rückgewähr vor- oder gleichrangiger Grundschatz .....	1391
11.	Vereinbarungen zum Verhalten des Pfandgläubigers in der Zwangsversteigerung .....	1392
12.	Antrag auf Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung .....	1392
IV.	Erwerb der Grundschatz im Wege der Abtretung .....	1393
1.	1. Vorbemerkung .....	1393
2.	2. Übertragung von Buchgrundschatzen .....	1394
3.	3. Übertragung von Briefgrundschatzen .....	1395
4.	4. Abtretung von Eigentümergrundschatzen .....	1397
5.	5. Abtretung der Eigentümergrundschatz vor ihrer Eintragung .....	1397
6.	6. Grundschatzteilabtretung .....	1398
7.	7. Titelumschreibung .....	1399
8.	8. Alternative zur Grundschatzabtretung: Treuhänderische Haltung für Dritte .....	1399
V.	Sicherungsabrede .....	1400
1.	1. Grundlagen .....	1400
2.	2. Inhalt der Sicherungsabrede .....	1401
a)	a) Sicherungszweckerklärung .....	1401
b)	b) Enge und weite Sicherungszweckerklärung .....	1403
c)	c) Eingeschränkte Zweckbestimmung bei der Kaufpreisvorfinanzierung .....	1404
d)	d) Vereinbarung über die Zahlungsverrechnung .....	1405
e)	e) Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts; Auskünfte und Besichtigung .....	1405
f)	f) Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschatz .....	1406
3.	3. Änderung der Sicherungsabrede .....	1406
C.	Eigentumswechsel am Pfandobjekt .....	1406

## Inhaltsverzeichnis

<b>D. Zahlungen auf die persönliche Forderung und auf die Grundschuld .....</b>	<b>1407</b>
I. Zahlung auf die gesicherte Forderung .....	1408
II. Zahlung auf die Grundschuld .....	1408
III. Ablösung durch einen Dritten .....	1409
IV. Verjährung, Einreden .....	1409
1. Verjährung .....	1409
2. Einreden gegen die Grundschuld .....	1410
3. Einreden gegen die gesicherte Forderung .....	1410
<b>E. Die Grundschuldrückgewähr .....</b>	<b>1411</b>
I. Grundsätzliches .....	1411
1. Erledigung des Sicherungszwecks .....	1411
2. Formen der Rückgewähr .....	1412
3. Rückgewähr der übrigen Sicherheiten .....	1413
4. Teilstrecke .....	1413
II. Die Löschung der Grundschuld .....	1414
1. Erlöschen durch Aufhebung und Löschungsbewilligung .....	1414
2. Löschungsfähige Quittung .....	1414
3. Gesetzlicher Löschungsanspruch gleich- oder nachrangiger Pfandgläubiger .....	1415
4. Erlöschen in der Zwangsverwertung .....	1416
III. Die Durchsetzung des Duldungsanspruchs aus der Grundschuld und der weiteren Sicherheiten im Überblick .....	1416
1. Grundsätzliches .....	1416
2. Zwangsverwaltung .....	1417
3. Zwangsversteigerung .....	1418
4. Wirkung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung .....	1419
5. Freihändige Veräußerung der Grundschuld .....	1419
a) Isolierte Abtretung .....	1420
b) Gemeinsame Übertragung von Grundschuld und Forderung ..	1420
6. Die Verwertung im Rahmen der persönlichen Haftung .....	1421
<b>F. Auswirkungen der Insolvenz im Überblick .....</b>	<b>1421</b>
I. Insolvenz des Sicherungsgebers (Eigentümers) .....	1421
II. Der Rückgewähranspruch in der Insolvenz des Sicherungsnehmers ..	1422
<b>G. Überblick über die Besonderheiten der Hypothek .....</b>	<b>1422</b>
I. Grundsätzliches .....	1422
II. Unterschiede bei der Begründung der Hypothek .....	1423
1. Abhängigkeit von der gesicherten Forderung .....	1423
2. Eintragung .....	1423
III. Unterschiede bei der Übertragung der Hypothek .....	1423
IV. Gesetzlicher Übergang der Hypothek .....	1423
V. Einwendungen und Einreden .....	1424
VI. Einzelne Arten der Hypothek .....	1425
1. Verkehrshypothek und Sicherungshypothek .....	1425
2. Fälligkeitshypothek, Abzahlungshypothek und Tilgungshypothek	1425

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>Kapitel 15: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderungen</b>	
(Nicola Preuß) .....	1427
<b>A. Überblick</b> .....	1429
I. Erfüllungssicherung von Leistungsansprüchen .....	1429
II. Erwerbsansprüche aus Vorkaufs-, Wiederkaufs- und sonstigen Ankaufsrechten .....	1430
<b>B. Die Vormerkung</b> .....	1430
I. Wesen und Wirkung der Vormerkung .....	1430
1. Dingliche Wirkung .....	1430
2. Akzessorietät der Vormerkung .....	1431
a) Existenz des gesicherten Anspruchs als Wirksamkeitsvoraussetzung .....	1431
b) Erbfall .....	1434
c) Zession des gesicherten Anspruchs .....	1434
II. Vormerkungsfähige Ansprüche .....	1435
III. Sicherung bedingter und künftiger Ansprüche .....	1436
1. Bedingte Ansprüche .....	1436
2. Künftige Ansprüche .....	1437
3. Vormerkungsfähigkeit einer vom Erblasser herrührenden Verpflichtung .....	1439
IV. Schuldner und Gläubiger des vormerkungsgesicherten Anspruchs .....	1441
1. Identitätsgebot auf der Passivseite .....	1441
2. Identitätsgebot auf der Aktivseite und Ansprüche zugunsten Dritter .....	1442
3. Personenmehrheit und Personenwechsel auf der Gläubigerseite .....	1444
4. Alternativberechtigungen .....	1446
V. Die Wirkungen der Vormerkung .....	1446
1. Rangwirkung .....	1446
2. Vormerkungswidrige Verfügungen .....	1447
a) Relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügung .....	1447
b) Nutzungersatzansprüche .....	1451
c) Schadensersatz- und Unterlassungsansprüche wegen schuldhafter Verschlechterung des Grundstücks .....	1452
3. Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Zwangsversteigerung .....	1453
a) Dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehende Vormerkungen .....	1453
b) Dem Recht des betreibenden Gläubigers nachgehende Vormerkungen .....	1455
4. Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Insolvenz .....	1459
VI. Entstehung und Erlöschen der Vormerkung .....	1461
1. Vormerkung aufgrund einer Bewilligung .....	1461
2. Vormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung .....	1463

## *Inhaltsverzeichnis*

VII.	Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung . . . . .	1463
1.	Gutgläubiger Erstererwerb . . . . .	1463
2.	Gutgläubiger Zweitererwerb . . . . .	1465
C.	<b>Das Vorkaufsrecht . . . . .</b>	1467
I.	Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht . . . . .	1467
1.	Einräumung des Vorkaufsrechts . . . . .	1467
2.	Der Vorkaufsfall . . . . .	1471
a)	Kaufvertrag und ähnliche Geschäfte . . . . .	1472
b)	Rechtswirksamkeit des Vertrages . . . . .	1472
c)	Drittverkauf . . . . .	1476
3.	Mitteilung des Vertragsschlusses . . . . .	1477
4.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter . . . . .	1477
5.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten . . . . .	1479
II.	Das dingliche Vorkaufsrecht . . . . .	1479
1.	Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts . . . . .	1479
2.	Übertragbarkeit . . . . .	1480
3.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter . . . . .	1481
4.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten . . . . .	1481
D.	<b>Wiederkaufsrecht . . . . .</b>	1482
E.	<b>Sonstige Ankaufsrechte . . . . .</b>	1484
 <b>Kapitel 16: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen –</b>		
	<b>    Immobilienvollstreckung (Udo Becker) . . . . .</b>	1485
A.	<b>    Allgemeines . . . . .</b>	1486
I.	Arten der Zwangsvollstreckung . . . . .	1486
II.	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen . . . . .	1487
1.	Antrag . . . . .	1487
2.	Vollstreckungstitel . . . . .	1487
3.	Klausel . . . . .	1488
4.	Zustellung . . . . .	1489
5.	Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen . . . . .	1490
III.	Vollstreckungsumfang . . . . .	1490
IV.	Gegenstände der Immobilienvollstreckung . . . . .	1491
1.	Grundstücke . . . . .	1491
2.	Wohnungseigentum und grundstücksgleiche Rechte (§ 864 Abs. 1 ZPO) . . . . .	1492
3.	Bruchteile von Grundstücken . . . . .	1492
4.	Haftungsverband der Hypothek . . . . .	1494
a)	Grundstückszubehör . . . . .	1494
aa)	Zubehöreigenschaft . . . . .	1494
bb)	Eigentum des Grundstückseigentümers . . . . .	1495
b)	Übrige Gegenstände (§§ 1120 ff. BGB) . . . . .	1495

## Inhaltsverzeichnis

<b>B.</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>	1496
I.	Verfahren bis zum Versteigerstermin	1496
1.	Antrag an das Vollstreckungsgericht (§§ 15 ff. ZVG)	1496
a)	Zuständigkeit	1496
b)	Form	1496
c)	Inhalt (§ 16 Abs. 1 ZVG)	1496
d)	Urkunden (§ 16 Abs. 2 ZVG)	1497
e)	Eintragung des Schuldners (§ 17 ZVG)	1497
f)	Verfahrensverbindung (§ 18 ZVG)	1497
2.	Prüfung durch das Vollstreckungsgericht	1498
3.	Anordnungsbeschluss (§ 15 ZVG)	1499
a)	Form und Inhalt	1499
b)	Mehrere Anträge	1500
c)	Hinweis an Schuldner	1500
4.	Versteigerungsvermerk (§§ 19 Abs. 1 ZVG, 38 GBO)	1500
5.	Beitrittsbeschluss (§ 27 Abs. 1 ZVG)	1501
a)	Voraussetzungen	1501
b)	Zulassung des Beitritts	1501
c)	Derselbe Gläubiger	1501
6.	Rechtswirkungen der Anordnung (§§ 20 ff. ZVG)	1501
a)	Wirksamwerden (§ 22 Abs. 1 ZVG)	1502
b)	Umfang der Beschlagnahme (§ 20 ZVG)	1502
c)	Wirkung der Beschlagnahme (§ 23 ZVG)	1502
aa)	Mithafende Gegenstände	1503
bb)	Grundstücksveräußerung	1503
7.	Aufhebung des Verfahrens	1504
a)	Grundbuchhindernisse (§ 28 Abs. 1 ZVG)	1504
aa)	Vollstreckung aus einem dinglichen Titel	1505
bb)	Vollstreckung aus einem persönlichen Titel	1505
cc)	Insolvenzvermerk	1505
dd)	Weitere eingetragene Rechte	1506
ee)	Keine entgegenstehenden Rechte	1506
b)	Rücknahme des Antrags (§ 29 ZVG)	1506
c)	Entscheidung des Prozessgerichts	1507
d)	Aufhebungsbeschluss	1507
8.	Einstweilige Einstellung des Verfahrens	1508
a)	Grundbuchhindernisse (§ 28 ZVG)	1508
b)	Bewilligung des Gläubigers (§ 30 Abs. 1 ZVG)	1508
c)	Antrag des Schuldners (§§ 30 a – c ZVG)	1508
aa)	Frist und Form	1508
bb)	Inhaltliche Voraussetzung	1509
d)	Antrag des Insolvenzverwalters (§§ 30 d – f ZVG)	1510
e)	Fortsetzung des Verfahrens (§ 31 ZVG)	1510
f)	Einstellung wegen sittenwidriger Härte (§ 765 a ZPO)	1511
g)	Sonstige Einstellungsfälle	1511
9.	Festsetzung des Grundstückswertes (§ 74 a Abs. 5 ZVG)	1511

## *Inhaltsverzeichnis*

10. Terminsbestimmung .....	1516
a) Voraussetzungen (§ 36 ZVG) .....	1516
b) Inhalt (§§ 37 f. ZVG) .....	1517
aa) Mussvorschrift § 37 ZVG .....	1517
bb) Sollvorschrift § 38 ZVG .....	1518
cc) Verstöße .....	1519
c) Bekanntmachung (§§ 39 f. ZVG) .....	1519
d) Zustellung an die Beteiligten (§ 41 ZVG) .....	1520
11. Weitere Vorbereitungsmaßnahmen des Gerichts .....	1520
a) Zusätzliche Zustellung an den Schuldner .....	1520
b) Mitteilung über betreibende Gläubiger (§ 41 Abs. 2 ZVG) .....	1521
12. Forderungsanmeldung (§ 37 Nr. 4 u. 5 ZVG) .....	1521
a) Allgemeines .....	1521
b) Anmeldepflichtige Forderungen .....	1522
aa) Allgemein .....	1522
bb) Anmeldungen zu eingetragenen Rechten .....	1522
c) Anmeldung bei Sicherungsgrundschulden .....	1523
II. Versteigerungstermin und Zuschlag .....	1523
1. Bekanntmachungsteil (§ 66 Abs. 1 ZVG) .....	1523
a) Allgemeines .....	1523
b) Geringstes Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG) .....	1525
c) Weitere Versteigerungsbedingungen (§§ 49 ff. ZVG) .....	1527
aa) Die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen .....	1527
bb) Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59 ZVG) .....	1527
cc) Mehrere Grundstücke (§§ 63 f. ZVG) .....	1528
dd) Ausschluss weiterer Anmeldungen (§ 66 Abs. 2 ZVG) .....	1530
2. Bietzeit .....	1531
a) Beginn und Dauer (§ 73 Abs. 1 S. 1 ZVG) .....	1531
b) Gebote .....	1531
aa) Bieter .....	1531
bb) Form und Inhalt .....	1532
cc) Geringstes Bargebot (§ 49 Abs. 1 ZVG) .....	1533
dd) Anfechtbarkeit und Nichtigkeit .....	1533
ee) Bindung und Erlöschen .....	1533
ff) Entscheidung über das Gebot .....	1534
c) Sicherheitsleistung (§§ 67 ff. ZVG) .....	1534
aa) Berechtigung (§ 67 ZVG) .....	1534
bb) Höhe der Sicherheitsleistung (§ 68 ZVG) .....	1535
cc) Art der Sicherheitsleistung (§ 69 ZVG) .....	1535
dd) Entscheidung .....	1536
ee) Rückgabe .....	1536
d) Schluss der Versteigerung (Bietzeit, § 73 ZVG) .....	1536
3. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74 ZVG) .....	1537
4. Entscheidung über den Zuschlag (§§ 81 ff. ZVG) .....	1537
a) Erteilung im Regelfall (§ 81 Abs. 1 ZVG) .....	1537

## Inhaltsverzeichnis

b) Erteilung bei Abtretung oder Pfändung des Meistgebots (§ 81 Abs. 2 ZVG) .....	1538
c) Erteilung bei verdeckter Vertretung (§ 81 Abs. 3 ZVG) .....	1539
d) Versagung wegen Verfahrensfehlern (§§ 83 f. ZVG) .....	1539
e) Versagung wegen Nichterreichen der 5/10-Grenze (§ 85 a ZVG) .....	1541
f) Versagung wegen Nichterreichen der 7/10-Grenze (§ 74 a ZVG) .....	1544
g) Versagung auf Antrag des Schuldners (§ 765 a ZPO) .....	1545
5. Rechtsbehelfe .....	1546
a) Sofortige Beschwerde (§ 95 ZVG) .....	1546
b) Sofortige Beschwerde gegen Erteilung oder Versagung des Zuschlags (§§ 96ff. ZVG) .....	1549
aa) Beschwerdeberechtigung (§ 97 ZVG) .....	1549
bb) Beschwerdefrist (§ 98 ZVG) .....	1550
cc) Beschwerdegründe (§ 100 ZVG) .....	1550
dd) Inhalt der Entscheidung (§ 101 ZVG) .....	1551
c) Rechtsbeschwerde (§ 102 ZVG) .....	1551
6. Wirkung des Zuschlags .....	1552
a) Eigentumserwerb durch Zuschlag (§ 90 Abs. 1 ZVG) .....	1552
b) Eigentumsübergang am Zubehör (§ 90 Abs. 2 ZVG) .....	1552
c) Erlöschen von Rechten (§ 91 Abs. 1 ZVG) .....	1553
d) Bestehenbleiben von Rechten (§ 91 Abs. 2 ZVG) .....	1554
e) Schuldrechtliche Folgen .....	1554
aa) Gefahrübergang (§ 56 S. 1 ZVG) .....	1554
bb) Nutzungen .....	1555
cc) Lasten .....	1555
dd) Miet- und Pachtverhältnisse .....	1556
f) Kosten, Gebühren und Steuern .....	1558
g) Zuschlagsbeschluss als Räumungs- und Herausgabettitel .....	1559
III. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	1560
1. Allgemeines .....	1560
2. Vorbereitung des Verteilungstermins .....	1560
a) Bestimmung des Verteilungstermins (§ 105 ZVG) .....	1560
b) Vorläufiger Teilungsplan (§ 106 S. 1 ZVG) .....	1560
3. Durchführung des Verteilungstermins .....	1561
a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 113 ZVG) .....	1561
aa) Teilungsmasse (§ 107 ZVG) .....	1561
bb) Bestehen bleibende Rechte (§ 113 Abs. 2 ZVG) .....	1562
cc) Schuldenmasse (§ 114 ZVG) .....	1562
dd) Rangklassen (§§ 109, 10 Abs. 1 ZVG) .....	1563
ee) Verteilung bei Gesamtausgebot (§ 112 ZVG) .....	1567
ff) Verteilung auf Gesamtrecht (§ 122 ZVG) .....	1568
b) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan .....	1568
aa) Formelle Mängel .....	1568
bb) Sachliche Mängel .....	1569

## Inhaltsverzeichnis

4.	Ausführung des Teilungsplans .....	1571
a)	Ausführung bei Zahlung des Bargebots (§ 117 ZVG) .....	1571
aa)	Auszahlung .....	1571
bb)	Hinterlegung .....	1571
b)	Ausführung bei Nichtzahlung des Bargebots .....	1572
aa)	Übertragung der Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten .....	1572
bb)	Zuschlagsbeschluss als Zahlungstitel (§ 132 ZVG) .....	1573
5.	Verfahren nach Ausführung des Teilungsplans .....	1573
a)	Eintragung des Erstehers in das Grundbuch (§ 130 ZVG) ....	1573
b)	Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 128 Abs. 1 S. 1 ZVG) .....	1574
IV.	Kosten der Zwangsversteigerung .....	1574
1.	Gerichtskosten .....	1574
2.	Rechtsanwaltsvergütung .....	1576
V.	Sonderfall: Teilungsversteigerung (§§ 180 –185 ZVG) .....	1576
1.	Verfahrenszweck .....	1576
2.	Anordnungsverfahren .....	1577
a)	Formelle Voraussetzungen .....	1577
b)	Materielle Voraussetzungen .....	1578
aa)	Kein Ausschluss der Aufhebung .....	1579
bb)	Zustimmungserfordernis (§ 1365 BGB) .....	1580
cc)	Berücksichtigung im Verfahren .....	1581
3.	Einstellung des Verfahrens .....	1581
4.	Feststellung des geringsten Gebots .....	1582
5.	Erlösverteilung .....	1583
C.	Zwangsverwaltung (§§ 146 ff. ZVG) .....	1584
I.	Anordnung der Zwangsverwaltung .....	1584
1.	Verfahren (§ 146 Abs. 1 ZVG) .....	1584
a)	Eigenbesitz des Schuldners .....	1585
b)	Glaubhaftmachung .....	1585
2.	Rechtswirkung: Beschlagnahme .....	1586
a)	Umfang (§ 148 Abs. 1 ZVG) .....	1586
b)	Zeitpunkt (§§ 22, 151 Abs. 1 ZVG) .....	1586
c)	Wirkung (§ 148 Abs. 2 ZVG) .....	1587
aa)	Wohnrecht des Schuldners (§ 149 Abs. 1 ZVG) .....	1587
bb)	Räumungspflicht des Schuldners (§ 149 Abs. 2 ZVG) .....	1588
cc)	Unterhalt des Schuldners (§ 149 Abs. 3 ZVG) .....	1588
II.	Durchführung der Zwangsverwaltung .....	1589
1.	Bestellung und Vergütung des Zwangsverwalters .....	1589
a)	Regelfall (§ 150 Abs. 1 ZVG) .....	1589
b)	Institutsverwalter (§ 150 a ZVG) .....	1591
c)	Schuldnerverwalter (§§ 150 b –e ZVG) .....	1592
2.	Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters (§§ 152 ff. ZVG, ZwVwV) .....	1592
a)	Rechtsstellung .....	1593

## Inhaltsverzeichnis

b) Besitzverschaffung (§ 150 Abs. 2 ZVG) .....	1594
c) Aufgaben (§§ 148 Abs. 2, 152 Abs. 1 ZVG) .....	1595
aa) Bestanderhaltung .....	1595
bb) Grundstücksnutzung .....	1596
cc) Gewerbliche Tätigkeit .....	1596
dd) Miet- und Pachtverträge .....	1598
ee) Zwangsverwaltung bei Wohnungseigentum .....	1601
ff) Prozessführung .....	1603
d) Rechnungslegung (§ 154 S. 2 ZVG) .....	1605
e) Haftung (§ 154 S. 1 ZVG) .....	1606
3. Verteilung der Nutzungen des Grundstücks (§ 155 ZVG) .....	1606
a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 156 ZVG) .....	1607
aa) Allgemeiner Inhalt .....	1607
bb) Sonderregelungen bei der Rangfolge (§ 155 ZVG) .....	1608
cc) Ergänzung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 S. 1 Halbs. 2 ZVG) .....	1609
dd) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan. Formelle Mängel .....	1610
ee) Klage auf Änderung des Teilungsplans (§ 159 Abs. 1 ZVG) .....	1610
b) Ausführung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 ZVG) .....	1610
III. Kosten der Zwangsverwaltung .....	1611
1. Gerichtskosten .....	1611
2. Rechtsanwaltsvergütung .....	1611
3. Steuern .....	1612
D. Zwangshypothek (§§ 866 Abs. 3, 867 ZPO) .....	1612
I. Zweck der Zwangshypothek .....	1612
II. Eintragungsvoraussetzungen .....	1612
1. Grundbuchrechtliche Erfordernisse .....	1614
2. Vollstreckungsrechtliche Erfordernisse .....	1615
a) Allgemeine Voraussetzungen .....	1615
b) Mindesthöhegebot (§ 866 Abs. 3 ZPO) .....	1615
c) Gesamtbelaustungsverbot (§ 867 Abs. 2 S. 1 ZPO) .....	1616
3. Verfahren bei Eintragungshindernissen .....	1616
III. Rechtsfolgen der Eintragung .....	1617
1. Entstehen der Zwangshypothek (§ 867 Abs. 1 S. 2 ZPO) .....	1617
2. Entbehrlichkeit der Duldungsklage (§ 867 Abs. 3 ZPO) .....	1618
IV. Rechtsbehelfe .....	1619
V. Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer .....	1620
1. Erwerb nach materiellem Recht (§ 1163 BGB) .....	1620
2. Erwerb nach Verfahrensrecht (§ 868 ZPO) .....	1621
3. Berichtigung des Grundbuchs .....	1621
VI. Kosten der Zwangshypothek .....	1622
1. Gerichtskosten .....	1622
2. Rechtsanwaltsvergütung .....	1622

## *Inhaltsverzeichnis*

<b>Kapitel 17: Vollstreckbare Urkunden (Klaus Schreiber) . . . . .</b>	1623
<b>I. Die Urkunde als Vollstreckungstitel der ZPO . . . . .</b>	1625
1. Begriff . . . . .	1625
2. Das Verfahren zur Errichtung der vollstreckbaren Urkunde . . . . .	1626
a) Zuständigkeit . . . . .	1626
b) Form . . . . .	1627
3. Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung . . . . .	1627
a) Zuständigkeit . . . . .	1627
b) Voraussetzungen für die Erteilung der Vollstreckungsklausel .	1628
c) Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung bei notariellen Urkunden . . . . .	1629
<b>II. Der vollstreckbare Anspruch . . . . .</b>	1629
1. Inhalt . . . . .	1629
a) Grundsatz . . . . .	1630
b) Erste Ausnahme: Ansprüche auf Abgabe einer Willens- erklärung . . . . .	1630
c) Zweite Ausnahme: Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum . . . . .	1631
2. Bestimmtheitsgrundsatz und Bezeichnungsgebot . . . . .	1631
a) Bestimmtheitserfordernis bei Zahlungsansprüchen . . . . .	1632
b) Gläubigerbezeichnung . . . . .	1634
c) Bedingte Ansprüche . . . . .	1634
3. Dingliche und persönliche Unterwerfung . . . . .	1634
a) Dingliche Unterwerfung bei Grundpfandrechten . . . . .	1634
b) Persönliche Unterwerfung . . . . .	1635
c) Eigentümergrundschuld . . . . .	1637
<b>III. Die Unterwerfungserklärung . . . . .</b>	1637
1. Rechts- und Geschäftsfähigkeit des Schuldners . . . . .	1638
2. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme . . . . .	1639
3. Stellvertretung . . . . .	1640
4. „Unterwerfung durch einen Nichtberechtigten“ . . . . .	1642
<b>IV. Ausländische Urkunden . . . . .</b>	1642
1. Vollstreckbarerklärung . . . . .	1642
2. Europäischer Vollstreckungstitel . . . . .	1643
<b>Kapitel 18: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky) . . . . .</b>	1645
<b>A. Einführung . . . . .</b>	1647
<b>I. Rechtsgrundlagen . . . . .</b>	1647
<b>II. Allgemeiner Überblick . . . . .</b>	1647
<b>B. Grundsteuer . . . . .</b>	1649
<b>I. Steuergegenstand . . . . .</b>	1649
1. Wirtschaftliche Einheit nach dem Bewertungsgesetz . . . . .	1649
2. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	1649
3. Grundstücke . . . . .	1650

## Inhaltsverzeichnis

4.	Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Wohnungs- und Teileigentum .....	1651
5.	Einheitsbewertung .....	1652
6.	Einheitswertverfahren .....	1654
II.	Steuerbefreiungen .....	1655
1.	Grundbesitz von juristischen Personen des öffentlichen Rechts zum Allgemeingebrauch .....	1655
2.	Grundbesitz bei gemeinnützigen und religiösen Institutionen ...	1657
3.	Verwendung zu verschiedenen begünstigten Zwecken .....	1658
4.	Wohnung oder land- und forstwirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich steuerpflichtig .....	1660
5.	Befreiungsverfahren .....	1661
III.	Steuermessbetrag .....	1662
1.	Bedeutung .....	1662
2.	Steuermesszahlen .....	1662
a)	alte Länder .....	1662
b)	neue Länder .....	1662
3.	Steuermessbetragsveranlagung.....	1663
IV.	Grundsteuerfestsetzung .....	1664
V.	Steuerschuldner, Haftung.....	1666
1.	Persönliche Steuerschuld .....	1666
2.	Haftung Dritter .....	1667
VI.	Erlass der Grundsteuer .....	1668
1.	Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt .....	1669
2.	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung .....	1670
3.	Erlass nach der Abgabenordnung .....	1673
VII.	Grundsteuererhebung, Vollstreckung.....	1673
 <b>Kapitel 19: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky) .....</b> 1675		
A.	<b>Einführung .....</b>	1677
B.	<b>Grunderwerbsteuer .....</b>	1679
I.	Steuerpflichtige Grundstücksübertragungen .....	1679
1.	Überblick .....	1679
2.	Grundstück i.S.d. GrEStG.....	1679
II.	Steuertatbestände .....	1681
1.	Verpflichtungsgeschäfte .....	1681
2.	Übergang des Grundstücks kraft Gesetzes .....	1683
3.	Abtretung eines Übereignungsanspruchs bzw. Kaufangebots- rechts .....	1685
4.	Verwertungsbefugnis .....	1685
5.	Wechsel im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft ....	1686
6.	Anteilsvereinigung .....	1688
7.	Aufeinanderfolgen von Steuertatbeständen .....	1690
8.	Weitere Erwerbstatbestände .....	1690

## *Inhaltsverzeichnis*

III.	Steuerbefreiungen . . . . .	1690
1.	Allgemeine Ausnahmen (§ 3 Nr. 1, 2 GrEStG) . . . . .	1691
a)	Freigrenze . . . . .	1691
b)	Erwerbe von Todes wegen, Schenkungen, Nachlassteilung . . . . .	1691
2.	Personenbezogene Befreiungen (§ 3 Nrn. 2–7 GrEStG); Grundstückserwerbe innerhalb der Familie . . . . .	1693
3.	Rückerwerb vom Treuhänder . . . . .	1693
4.	Besondere Ausnahmen von der Besteuerung (§ 4 GrEStG) . . . . .	1694
IV.	Begünstigungen von Gesamthandsgemeinschaften . . . . .	1695
1.	Übergang auf eine Gesamthand . . . . .	1695
2.	Grundstücksübergang von einer Gesamthand auf Mit- oder Alleineigentümer . . . . .	1697
3.	Übergang von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand . . . . .	1697
4.	Einschränkung der Vergünstigung . . . . .	1697
5.	Einschränkung der Vergünstigung . . . . .	1698
V.	Vergünstigungen bei Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum . . . . .	1699
VI.	Rückgängigmachung eines Erwerbs . . . . .	1700
VII.	Bemessung der Grunderwerbsteuer . . . . .	1701
1.	Gegenleistung, Bedarfswert . . . . .	1701
2.	Gegenleistung bei einheitlichem Vertragswerk . . . . .	1703
3.	Gemischte Gegenleistung . . . . .	1704
4.	Bewertungsgrundsätze für die Ermittlung der Gegenleistung . . . . .	1704
5.	Gegenleistung im einzelnen . . . . .	1705
6.	Umsatzsteuer und Gegenleistung . . . . .	1706
7.	Gegenleistung bei Tauschgeschäften . . . . .	1706
8.	Erbaurechtsvorgänge . . . . .	1706
9.	Weitere Gegenleistungen . . . . .	1707
VIII.	Steuersatz, Steuerentstehung . . . . .	1707
IX.	Schuldner der Grunderwerbsteuer, Haftung . . . . .	1708
X.	Veranlagung der Grunderwerbsteuer . . . . .	1709
1.	Zuständiges Finanzamt . . . . .	1711
2.	Rechtsschutz . . . . .	1712
3.	Unbedenklichkeitsbescheinigung . . . . .	1712
4.	Erhebung, Vollstreckung . . . . .	1714
	Sachverzeichnis . . . . .	1715