

# Inhaltsübersicht

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	IX
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	LXV
<b>Schrifttumsverzeichnis</b> .....	LXXIII
<b>Autorenverzeichnis</b> .....	LXXVII
<b>Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht</b> <i>(Klaus Schreiber)</i> .....	1
<b>Kapitel 2: Enteignungsrecht</b> <i>(Joachim Wolf)</i> .....	49
<b>Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und</b> <b>Bauordnungsrecht</b> <i>(Michael Sauthoff)</i> .....	199
<b>Kapitel 4: Immissionsschutz und Nachbarrecht</b> <i>(Rainer Burbulla)</i> .....	457
<b>Kapitel 5: Maklerrecht</b> <i>(Marco Tyarks)</i> .....	661
<b>Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und</b> <b>Beurkundungsrecht</b> <i>(Alexander Schreiber)</i> .....	857
<b>Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren</b> <i>(Maximilian A. Müller)</i> .....	917
<b>Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken</b> <i>(Fabian Klinck)</i> .....	991
<b>Kapitel 9: Wohnungseigentum</b> <i>(Niki Ruge)</i> .....	1039
<b>Kapitel 10: Das Erbbaurecht</b> <i>(Niki Ruge)</i> .....	1143
<b>Kapitel 11: Dingliche Nutzungsrechte</b> <i>(Thomas Finkenauer)</i> .....	1209
<b>Kapitel 12: Grundstücksmieta und Grundstückspacht</b> <i>(Andreas Alexander Himmen)</i> .....	1337
<b>Kapitel 13: Das Grundstück als Gegenstand der</b> <b>Kreditsicherung</b> <i>(Christoph Schreiber)</i> .....	1419
<b>Kapitel 14: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechts-</b> <b>änderungen</b> <i>(Nicola Preuß)</i> .....	1507

<b>Kapitel 15: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobilienvollstreckung</b> <i>(Lars Lütgens)</i> .....	1563
<b>Kapitel 16: Grundsteuer</b> <i>(Raymond Halaczinsky)</i> .....	1719
<b>Kapitel 17: Grunderwerbsteuer</b> <i>(Raymond Halaczinsky)</i> .....	1755
<b>Kapitel 18: Grundlagen der Marktwertermittlung</b> <i>(Dennis Berling)</i> .....	1801
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	1823

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Inhaltsübersicht</b> .....	VII
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	LXV
<b>Schrifttumsverzeichnis</b> .....	LXXIII
<b>Autorenverzeichnis</b> .....	LXXVII
<b>Kapitel 1: Allgemeines Grundstücksrecht</b> <b>(Klaus Schreiber)</b> .....	1
Schrifttum .....	3
A. Grundstück und Grundbuch .....	4
I. Begriff des Grundstücks .....	4
II. Das Grundbuch .....	4
1. Bedeutung und Funktion .....	4
2. Zuständigkeit und Verfahren .....	5
3. Äußere Form und Einteilung des Grundbuchs .....	5
B. Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken .....	5
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten .....	5
1. Einigung .....	5
2. Eintragung .....	5
3. Die Rechtslage zwischen Einigung und Eintragung .....	6
a) Bindung an die Einigung .....	6
b) Unschädlichkeit nachträglicher Verfügungsbe- schränkungen .....	7
c) Die Auflassungsanwartschaft .....	7
II. Aneignung .....	8
III. Bestandteile, Zubehör, Nutzungen .....	8
1. Bestandteile .....	8
2. Zubehör .....	9
3. Nutzungen .....	10
IV. Eigentumserwerb kraft Gesetzes .....	10
1. Ersitzung .....	10
a) Buchersitzung .....	10
b) Kontratabularersitzung .....	11
2. Verbindung, Vermischung und Verarbeitung .....	11
a) Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück .....	11

b) Der Ausgleichsanspruch gemäß § 951 BGB .....	12
aa) Anwendbarkeit des § 951 BGB bei Leistungs- beziehungen .....	12
bb) Aufgedrängte Bereicherung .....	13
cc) Wegnahmerecht .....	14
3. Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen .....	14
a) Eigentumserwerb durch den Eigentümer der Hauptsache .....	15
b) Eigentumserwerb durch den dinglich Berechtigten .....	15
c) Eigentumserwerb durch den gutgläubigen Eigenbesitzer .....	15
d) Eigentumserwerb durch den persönlich Berechtigten ....	16
C. Grundeigentum .....	16
I. Eigentum in Verfassung und Privatrecht .....	16
II. Eigentum und sonstige Herrschaftsrechte .....	17
III. Herrschaftsbefugnisse aus dem Eigentum .....	18
1. Positive Befugnisse .....	18
2. Negative Befugnisse .....	18
IV. Beschränkungen der Herrschaftsbefugnisse .....	18
1. Öffentlich-rechtliche Schranken .....	18
2. Privatrechtliche Schranken .....	18
a) Beschränkte dingliche Rechte .....	18
b) Fehlendes Eigeninteresse .....	19
c) Überwiegendes Drittinteresse .....	19
d) Nachbarrecht .....	20
aa) Konfliktlage .....	20
bb) Immissionen .....	20
cc) Überbau .....	21
dd) Notweg .....	21
ee) Grenzeinrichtungen .....	22
V. Eigentumsarten .....	22
1. Miteigentum nach Bruchteilen .....	22
2. Gesamthandseigentum .....	23
3. Das Wohnungseigentum .....	24
a) Rechtsnatur .....	24
b) Entstehung .....	24
VI. Der Schutz des Eigentums durch § 1004 BGB .....	25
1. Einleitung .....	25
2. Anwendungsbereich .....	25
3. Die Beeinträchtigung .....	26
4. Der Störer .....	28
5. Die Rechtswidrigkeit .....	30
6. Die Rechtsfolgen .....	31

D. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	32
I. Ausgangslage .....	32
II. Beseitigung der Grundbuchunrichtigkeit .....	33
1. Löschung von Amts wegen .....	33
2. Löschung auf Antrag .....	33
III. Die Beseitigung des Rechtsscheins .....	35
1. Amtswiderspruch .....	35
2. Widerspruch nach § 899 BGB .....	35
E. Die beschränkten dinglichen Rechte .....	36
I. Begründung, Inhaltsänderung und Aufhebung .....	36
1. Begründung .....	36
2. Inhaltsänderung .....	36
a) Zulässigkeit .....	36
b) Voraussetzungen .....	37
c) Bedeutung .....	37
3. Aufhebung .....	37
a) Zulässigkeit .....	37
b) Voraussetzungen .....	37
c) Wirkung .....	38
II. Verjährung und Versetzung .....	38
III. Die Rangordnung .....	39
1. Die Bedeutung des Rangs .....	39
2. Die Rangbestimmung .....	39
a) Gesetzliche Rangordnung .....	39
b) Rechtsgeschäftlich bestimmter Rang .....	41
aa) Die Rangvereinbarung .....	41
bb) Die Rangänderung .....	41
cc) Der Rangvorbehalt .....	41
F. Das dingliche Vorkaufsrecht .....	42
G. Die Grundpfandrechte .....	43
I. Gemeinsame Grundlagen .....	43
1. Begriff und Bedeutung .....	43
2. Durchsetzung .....	44
a) Der Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung .....	44
b) Die Durchsetzung des Duldungsanspruchs .....	44
3. Der Haftungsverband .....	46
a) Das Grundstück .....	46
b) Sonstige Gegenstände .....	46
c) Enthftung .....	46
d) Haftung und Enthftung von Ansprüchen .....	47
II. Besonderheiten der Grundpfandrechte .....	48
1. Hypothek und Grundschuld .....	48
2. Rentenschuld .....	48
<b>Kapitel 2: Enteignungsrecht (Joachim Wolf) .....</b>	<b>49</b>
Schrifttum .....	51
A. Gegenstand und Entwicklungslinien .....	53

B. Verfassungsrechtliche Grundlegung des Enteignungsrechts („Enteignungstheorie“)	56
I. Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	56
1. Nassauskiesungsbeschluss	57
2. Grundlegung des verfassungsrechtlichen Bestandsschutzes im Nassauskiesungsbeschluss des BVerfG	60
3. Jüngere Rechtsprechung des BVerfG	63
II. BGH: Von der herkömmlichen „Sonderopfer“-Rechtsprechung zur Gefolgschaft des BVerfG – und zurück	65
III. Bundesverwaltungsgericht	69
IV. Defizite in der höchstrichterlichen Enteignungsrechtsprechung	72
1. Der unbewältigte Enteignungsbegriff in der Rechtsprechung des BVerfG	72
2. Widersprüchliche Tendenz zur Ausklammerung tatsächlicher Nutzungen aus der Eigentumsgewährleistung (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG) wie aus dem Enteignungstatbestand (Art. 14 Abs. 3 GG)	75
3. Darlegungsmängel in der Rechtsprechung des BVerfG	76
4. Kurskorrekturen beim Enteignungsbegriff	76
5. Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung	77
6. Dulde und liquidiere	77
V. Positionen im Schrifttum	78
C. Positivrechtliche verfassungsrechtliche Grundlagen (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 GG)	81
I. Der grundrechtliche Schutzbereich: verfassungsunmittelbare Strukturelemente (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG)	82
1. Basisgewährleistung des Eigentumsgrundrechts in Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	82
a) Vermögenswerte Rechte	83
b) Privatnützigkeit	85
c) Verkehrsfähigkeit	86
2. Die Grundrechtsberechtigten	87
3. Erworbenes, kein Erwerb	88
4. Vermögenspositionen aus eigener Arbeitsleistung	91
II. Der Grundrechtliche Schutzbereich: gesetzliche Ausgestaltung (Art. 14 Abs. 1 S. 1 und S. 2, Abs. 2 GG)	92
III. Grundrechtliche Schutzwirkungen	92
1. Verfassungsunmittelbare Grundrechtswirkungen aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	92
2. Konkret-individueller Grundrechtsschutz für inhaltlich vom Gesetzgeber ausgestaltete Eigentumsrechte	92
3. Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung beim Erlass inhalts- und schrankenbestimmender Gesetze nach Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG	93
4. Bestandsgarantie	95

5. Institutsgarantie .....	96
6. Zusammenfassung .....	97
IV. Sozialbindung (Art. 14 Abs. 1 S. 2, Art. 14 Abs. 2 GG) .....	97
1. Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmungen .....	98
2. Die Adressierung der Sozialpflichtigkeit an den Gesetzgeber: einheitliche Schrankenbestimmung in Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 GG .....	100
3. 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 .....	101
4. Der Gesetzesbegriff in Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG .....	102
5. Der eigentumsverfassungsrechtliche Maßstab aus Art. 14 GG für die Handhabung des Verhältnismäßigkeitsgrund- satzes bei der Inhaltsbestimmung und der Sozialpflichtig- keit durch den Gesetzgeber .....	104
6. Vertrauensschutzprinzip .....	105
D. Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG .....	105
I. Der Enteignungstatbestand des Art. 14 Abs. 3 GG .....	107
1. Enteignungsbegriff .....	107
a) Korrekturbedürftige Rechtsprechung zum engen Enteignungsbegriff .....	107
b) Ebenfalls gescheiterte Einzelakttheorie .....	108
c) Entziehung – Beeinträchtigung – Enteignung .....	109
d) Der vernachlässigte grundrechtliche Freiheitsaspekt .....	110
2. Eingriff in das Eigentum .....	113
3. Einzelne Merkmale des Enteignungsbegriffs: Rechts- entziehung .....	114
4. Materielle Eigentumsbeeinträchtigungen .....	115
5. „Gezielter“ hoheitlicher Rechtsakt .....	115
6. Rechtmäßigkeit als Begriffsmerkmal der Enteignung .....	117
II. Sonderproblem: Teilenteignung .....	118
III. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG .....	120
1. Gesetzliche Grundlage .....	120
2. Wohl der Allgemeinheit .....	120
3. Sonderproblem: Enteignung zugunsten Privater .....	121
4. Verhältnismäßigkeit .....	122
5. Die Junktimklausel (Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG) .....	123
E. Legislativ- und Administrativenteignung .....	124
I. Administrativenteignung .....	125
II. Legislativenteignung .....	127
F. Sonderprobleme bei der Enteignung von Grundeigentum und Immobilargütern .....	128
I. Grundbegriffe .....	129

II.	Enteignungsrechtlich relevante Besonderheiten von Grundeigentum und Immobiliargütern .....	129
1.	Wesentliche Bestandteile, Früchte, Nutzungen .....	130
2.	Kapital, Grundrente, Zins .....	131
3.	Situationsgebundenheit von Grundstücken .....	131
III.	Baufreiheit .....	134
1.	Öffentliches Bodenrecht .....	134
2.	Eigentum als privater Belang im Sinne des Baupla- nungsrechts .....	135
IV.	Baurechtlicher Bestandsschutz .....	136
V.	Eigentumskünftig verfestigte Anspruchspositionen .....	139
VI.	Öffentliches Nachbarrecht .....	140
1.	Systematischer Zusammenhang mit dem Enteig- nungsrecht .....	141
2.	Nachbarrechtlicher Drittschutz gegenüber Nutzungs- änderungen .....	141
3.	Drittschutz im Fachplanungsrecht .....	142
4.	Keine nachbarrechtliche „Umverteilung“ von Eigentumsrechten .....	143
VII.	Anteileigentum an Unternehmen .....	144
VIII.	Eigentum am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (und Unternehmenseigentum) .....	146
1.	Rechtsprechung .....	146
2.	Eingerichteter Betrieb – Erwerbzusammenhang – Erwerbchance .....	147
IX.	Naturschutz, Denkmalschutz .....	148
1.	Natur- und landschaftsschutzrechtliche Eigentumsbe- schränkungen .....	149
2.	Denkmalschutzrechtliche Eigentumsbeschränkungen .....	151
G.	Die Behandlung von Alt-Eigentümern im Zuge der Wiederver- einigung .....	153
H.	Enteignungsgesetze .....	153
I.	Gesetzgebungskompetenzen nach dem Grundgesetz .....	154
II.	Einschlägige Bundesgesetze .....	154
III.	Einschlägige Landesgesetze .....	156
1.	Alleinige Anwendung der Landesenteignungsgesetze .....	158
2.	Enteignungszweck .....	159
3.	Zulässigkeit der Enteignung .....	160
4.	Art und Umfang der Enteignung .....	160
5.	Gestufte Prüfung: die Unterscheidung vorhaben- bezogener und enteignungsbezogener Enteignungsvor- aussetzungen .....	161
6.	Vorhabenbezogene Enteignungsvoraussetzungen .....	161
7.	Enteignungsbezogene Enteignungsvoraussetzungen .....	162
I.	Das Enteignungsverfahren .....	163
I.	Grundrechtliche Verfahrensgarantie .....	163



II.	Gesetzliche Ausgestaltung des Enteignungsverfahrens .....	164
1.	Die einschlägigen Gesetzesgrundlagen im Überblick .....	164
2.	§§ 104 ff. BauGB .....	164
3.	Enteignungsbehörde .....	165
4.	Enteignungsantrag .....	165
5.	Beteiligte des Verfahrens .....	166
6.	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung .....	167
7.	Einleitung des Enteignungsverfahrens .....	168
8.	Einigung der Beteiligten .....	169
9.	Enteignungsbeschluss .....	170
10.	Ausführung des Beschlusses .....	171
11.	Kosten .....	171
12.	Rückenteignung .....	172
J.	Enteignende (Vor-)Wirkungen staatlicher Planungsentscheidungen .....	173
I.	Gesetzes- und Rechtsgrundlagen im Bereich enteignungsrechtlich relevanter Vorhabenplanung .....	173
II.	Bindungswirkung von Planungsentscheidungen gegenüber nachfolgenden Enteignungsverfahren .....	174
1.	Enteignungsrechtliche Vorwirkungen durch bindende Bedarfsgesetze .....	175
2.	Planakzessorische Enteignung .....	176
3.	Der Streit über die enteignungsrechtliche Vorwirkung von Bebauungsplänen .....	178
4.	Planenteignung .....	179
5.	Planänderung .....	179
K.	Enteignungsentschädigung .....	181
I.	Begriff .....	181
II.	Keine Billigkeitsentschädigung .....	182
III.	Umfang der Entschädigung .....	183
1.	Substanzverlust .....	183
2.	Folgeschäden .....	184
3.	Wertmindernde Umstände .....	185
a)	Vorteilsanrechnung .....	185
b)	Berücksichtigung von Altlasten .....	186
c)	Mitverschulden (§ 254 BGB) .....	186
IV.	Bemessungsgrundlage der Entschädigung .....	186
V.	Ermittlung der Entschädigungshöhe .....	187
1.	Vergleichsverfahren (§§ 13 f. WertV) .....	187
2.	Ertragswertverfahren (§§ 15–20 WertV) .....	188
3.	Sachwertverfahren (§§ 21–25 WertV) .....	189
4.	Entschädigungsberechtigte .....	189
VI.	Entschädigung in Land .....	189
L.	Besondere Entschädigungsfragen .....	190
I.	Durchschneidung „arrondierter“ Grundstücke .....	190
II.	Kosten des Enteignungsverfahrens .....	190
III.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 18 ff. BNatSchG .....	190

IV. Finanzielle Entschädigungsansprüche von durch Verkehrsanlagen betroffene Grundeigentümer nach § 74 Abs. 2 VwVfG .....	190
V. Vorzeitige Besitzeinweisung .....	191
VI. Bodenschätze .....	192
VII. Dauernde Eigentumsbeschränkungen .....	192
VIII. Vertretungskosten im Enteignungsverfahren .....	192
M. Entschädigung für rechtswidrige Eigentumseingriffe mit enteignender Wirkung .....	193
I. Dogmatische Einordnung .....	193
II. Enteignungsgleicher Eingriff .....	194
III. Enteignender Eingriff .....	195
<b>Kapitel 3: Öffentliches Baurecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Michael Sauthoff) .....</b>	<b>199</b>
Schrifttum .....	201
A. Einleitung .....	204
I. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht .....	204
II. Grundrechtliche Relevanz des Baurechts .....	205
1. Baufreiheit und Planungsvorbehalt .....	205
2. Regelung nachbarlicher Konflikte .....	207
B. Bauleitplanung (Städtebauliche Planung) .....	208
I. Grundlagen der Bauleitplanung .....	208
1. Allgemeines .....	208
a) Funktion der Bauleitplanung .....	208
b) Stellung der Bauleitpläne im System der für die Gemeinde bestimmenden Planungen .....	209
c) Änderungen der gesetzlichen Grundlagen der Bauleitplanung .....	209
2. Planungshoheit der Gemeinde und Planungskompetenz .....	209
3. Wesen der Planungsentscheidungen .....	210
a) Prinzipien .....	210
b) System der Schranken planerischer Entscheidungen .....	211
c) Steuerungskraft der gesetzlichen Vorgaben .....	212
II. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung .....	213
1. Erforderlichkeit der Bauleitpläne (Planungspflicht und -befugnis) .....	213
a) Planungspflicht .....	213
b) Planungsbefugnis .....	215
c) Änderung und Aufhebung eines Bauleitplans .....	218
d) Gerichtliche Kontrolle .....	218
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	219
3. Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs. 2 und § 4 BauGB) .....	220
4. Fachplanerische Vorgaben .....	221
a) Vorrang der Bauleitplanung .....	221
b) Vorrang der Fachplanung nach § 38 BauGB .....	221

5. Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan .....	222
a) Gegenstand und Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....	222
b) Entwicklungsgebot .....	223
c) Ausnahmen .....	224
6. Die Abwägung nach § 1 Abs. 5 bis 7, § 2 Abs. 3 BauGB .....	225
a) Allgemeines .....	225
b) Planungsgrundsätze .....	225
c) Abwägungsgebot .....	228
d) Abwägungsbereitschaft .....	229
e) Ermittlung der betroffenen Belange .....	230
f) Einstellung der Belange in die Abwägung .....	234
g) Gewichtung der Belange .....	234
h) Ausgleich der gleichgerichteten und einander gegenüberstehenden Belange .....	235
i) Besondere Ausprägungen des Abwägungsgebots .....	236
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	239
a) Problemlage .....	239
b) Anwendungsbereich .....	240
c) Allgemeine Anforderungen an die Planung .....	241
d) Planerische Umsetzung der Kompensation .....	243
e) Refinanzierung .....	246
f) Durchsetzung gegenüber dem Bauherrn .....	246
8. Besondere umweltrechtliche Anforderungen .....	246
a) Planung in Schutzgebieten nach dem BNatSchG .....	246
b) Biotopschutz .....	247
c) Bodenschutzklausel .....	247
d) Europäische Vogelschutzrichtlinie und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....	248
e) Artenschutz .....	251
9. Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	251
10. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan .....	252
a) Grundsätze .....	252
b) Bestimmtheit und Auslegung .....	253
c) Festsetzung des Plangebiets .....	254
d) Festsetzungen bzgl. der baulichen Nutzbarkeit .....	254
aa) Art der baulichen Nutzung .....	254
bb) Maß der baulichen Nutzung .....	257
cc) Sonstige Festsetzungen .....	258
III. Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen .....	259
1. Grundprinzip .....	259
2. Der Ablauf des regulären Bebauungsplan-Verfahrens .....	259
a) Übersicht über das reguläre Verfahren .....	259
b) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	260

c)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	261
d)	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	261
e)	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	261
f)	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	263
g)	Erneute Auslegung .....	263
h)	Umweltprüfung .....	264
i)	Abwägungs- und Planbeschluss .....	265
j)	Ausfertigung .....	266
k)	Begründung .....	266
l)	Anzeige oder Genehmigung .....	266
m)	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....	267
n)	Mitteilung des Ergebnisses der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB) .....	267
3.	Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) .....	268
4.	Besonderheiten des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a und b BauGB) .....	269
5.	Außerkräfttreten von Bauleitplänen oder einzelnen Festsetzungen .....	272
IV.	Fehlerrelevanz bei Bauleitplänen .....	273
1.	Grundsätze .....	273
2.	Verfahrensfehler .....	273
a)	Fehler nach dem BauGB .....	273
b)	Verfahrensfehler im Umweltbereich .....	276
c)	Fehler nach Kommunalrecht .....	276
3.	Materielle Fehler .....	277
a)	Verletzung zwingenden Rechts .....	277
b)	Grundsätze der Überprüfung von planerischen Entscheidungen .....	277
4.	Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) .....	279
5.	Die Überprüfung des Plans durch das Gericht .....	281
a)	Normenkontrolle .....	281
b)	Inzidente Kontrolle .....	285
V.	Verträge mit städtebaulichem Zusammenhang .....	285
1.	Grundsätze .....	285
a)	Allgemeine Grundsätze .....	285
b)	Inhalt .....	286
c)	Grenzen der Zulässigkeit .....	287
d)	Formerfordernisse .....	289
e)	Vergabeproblematik .....	290
f)	Abwicklungsprobleme .....	291
2.	Übernahme von Aufwendungen zur Erstellung von Bauleitplänen .....	292
3.	Folgelastenvertrag (Folgekostenvertrag) .....	292

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) .....	293
5. Erschließungsvertrag .....	295
a) Unechter Erschließungsvertrag .....	295
b) Echter Erschließungsvertrag .....	295
6. Vorfinanzierungsvertrag .....	298
7. Vorausleistungsvertrag .....	298
8. Ablösungsvertrag .....	299
9. Einheimischenmodell .....	300
10. Sicherung naturschutzrechtlicher Kompensations- maßnahmen .....	301
11. Freiwillige Umlegung .....	301
VI. Umlegung .....	302
1. Grundlagen .....	302
2. Reguläres Umlegungsverfahren .....	303
a) Anordnung und Einleitung .....	303
b) Verteilung der Grundstücke und Abfindung .....	305
c) Wirkung .....	307
3. Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB) .....	308
a) Zwecke, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80 BauGB) .....	308
b) Verteilung der Grundstücke und Abfindung .....	308
c) Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83 BauGB) .....	309
C. Planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen .....	309
I. Grundlagen .....	309
II. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB .....	310
1. Der Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB) .....	310
2. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung .....	311
3. Zu beurteilendes Vorhaben .....	312
4. Keine Berufung auf anderweitig rechtswidrige Genehmigung .....	313
III. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) – Bedeutung der Baunutzungsverordnung .....	314
1. Generelle Zulässigkeit .....	314
2. Art der baulichen Nutzung .....	315
a) Baugebietstypen .....	315
b) Gebietsübergreifende Regelungen .....	319
c) Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) .....	321
3. Maß der baulichen Nutzung .....	324
4. Sonstige Vorgaben .....	324
5. Abweichungen .....	324
a) Grundsätze .....	324
b) Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) .....	324
c) Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) .....	325
IV. Bauvorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB) .....	328

V.	Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) .....	328
VI.	Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) .....	329
	1. Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich .....	329
	2. Das Einfügen in die nähere Umgebung .....	333
	a) Übersicht .....	333
	b) Einfügen nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB .....	334
	c) Einfügenskriterien .....	336
	d) Rücksichtnahmegebot .....	338
	e) Nachbarschaft zu Störfallbetrieb .....	339
	f) Bestandsentwicklung (§ 34 Abs. 3a BauGB) .....	340
	g) Faktische Baugebiete (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2–11 BauNVO) .....	341
	3. Weitere Anforderungen .....	342
	4. Beachtung des Naturschutzrechts .....	345
	5. Keine sonstig entgegenstehenden Belange .....	346
	6. Entwicklungs- und Abrundungssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) .....	346
VII.	Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) .....	348
	1. Systematik .....	348
	2. Gemeinsame Voraussetzungen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB .....	349
	3. Privilegierte Vorhaben .....	350
	a) Privilegierungstatbestände .....	350
	b) Entprivilegierung .....	354
	c) Entgegenstehende öffentliche Belange .....	354
	d) Rückbauverpflichtung .....	354
	4. Nicht privilegierte Vorhaben .....	355
	5. Entgegenstehende öffentliche Belange .....	355
	6. Erweiterter Bestandsschutz (Teilprivilegierung) (§ 35 Abs. 4; § 246 Abs. 9, 13, 14 BauGB) .....	360
	7. Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) .....	363
VIII.	Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB) .....	363
IX.	Planungsrechtlicher Bestandsschutz .....	364
	1. Grundsätze .....	364
	2. Regelungen im BauGB .....	365
X.	Einvernehmen nach § 36 BauGB .....	366
	1. Grundlagen .....	366
	2. Verfahren .....	367
	3. Versagungsgründe .....	368
	4. Entscheidung der Bauaufsicht .....	368
	5. Rechtsschutz .....	369
	6. Amtshaftung .....	370
XI.	Erschließung des Bauvorhabens .....	371

XII. Sicherung der Bauleitplanung .....	372
1. Veränderungssperre und Zurückstellung .....	372
a) Aufstellungsbeschluss .....	373
b) Veränderungssperre (§ 14 BauGB) .....	373
c) Zurückstellung (§ 15 BauGB) .....	375
2. Teilung eines Grundstücks (§§ 19 ff. BauGB) .....	376
3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB) .....	377
4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrs-	
funktionen .....	379
5. Erhaltungssatzung als Hinderungsgrund .....	380
6. Sanierungssatzung als Hinderungsgrund .....	380
D. Bauordnungsrecht .....	381
I. Anwendungsbereich der LBauO .....	382
II. Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts .....	384
1. Verunstaltungsverbot und positive Gestaltungsvor-	
schriften .....	384
2. Werbeanlagen .....	385
3. Grenzabstände/Abstandsregelungen .....	387
a) Regelungssystematik .....	387
b) Begriff und Schutzzweck .....	388
c) Anwendungsbereich .....	389
d) Verhältnis zu planungsrechtlichen Vorschriften .....	390
e) Bemessung der Abstandsfläche .....	391
f) Zulässige bauliche Anlagen in der Abstandsfläche .....	393
g) Lage der Abstandsflächen .....	393
h) Abweichungen (Ausnahmen/Befreiungen) .....	394
4. Stellplätze und Garagen .....	395
a) Stellplatzpflicht .....	395
b) Ablösung der Stellplatzverpflichtung .....	397
5. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des	
Bauordnungsrechts .....	399
a) Erschlossensein .....	399
b) Bautechnische Anforderungen .....	399
c) Generalklausel .....	400
6. Die Baulast .....	401
7. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen der Gemeinde .....	402
III. Präventive Kontrolle .....	403
1. Verfahrensvorschriften außerhalb der LBauO .....	403
2. Präventive Kontrolle baulicher Anlagen .....	403
3. Ausschluss des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens	
aufgrund eines anderen Fachgesetzes .....	405
4. Genehmigungspflichtige Vorhaben .....	405
5. Genehmigungsverfahren .....	407
a) Bauvorlagen .....	407
b) Behörden- und Nachbarbeteiligung .....	407
c) Fiktive Genehmigung .....	408

6.	Volles Genehmigungsverfahren .....	409
a)	Materielle Voraussetzungen der Baugenehmigung .....	409
b)	Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen .....	412
c)	Auflagen, Bedingungen und Befristung .....	413
d)	Inhalt und Bestimmtheit .....	413
e)	Rechtswirkungen der Baugenehmigung .....	414
f)	Wirksamkeitsdauer der Baugenehmigung .....	416
7.	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren .....	417
8.	Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren .....	418
9.	Verfahrensfreie Vorhaben .....	419
10.	Anzeigeverfahren .....	419
11.	Besondere Genehmigungen .....	420
a)	Der Vorbescheid und die Bebauungsgenehmigung .....	420
b)	Die Teilbaugenehmigung .....	422
c)	Änderungsgenehmigung .....	422
12.	Rechtsschutz .....	422
IV.	Repressive Maßnahmen .....	423
1.	Allgemeine Voraussetzung .....	423
a)	Tatbestandliche Voraussetzungen .....	423
b)	Ermessen .....	424
c)	Adressat der Verfügung .....	425
2.	Abriss-/Beseitigungsverfügung .....	426
3.	Stilllegungsverfügung .....	428
4.	Nutzungsuntersagung .....	429
5.	Anordnungen gegen Bestandsanlagen .....	430
6.	Bauüberwachung .....	431
7.	Sonstige Anordnungen .....	431
8.	Vollzug und Vollstreckung .....	431
E.	Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht .....	432
I.	Rechtsschutzkonstellationen im Baurecht .....	432
1.	Grundlagen .....	432
2.	Matrix der einzelnen Fallgestaltungen .....	432
a)	Ein den Nachbarn belastender Bebauungsplan .....	432
b)	Eine den Bauherren begünstigende Entscheidung .....	433
c)	Klage auf Einschreiten gegen den Bauherrn .....	435
II.	Nachbar als dinglich Berechtigter .....	437
III.	Subjektive Rechte gegen Festsetzungen des Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren .....	438
1.	Festsetzungen betr. das Grundstück des Antragstellers .....	438
2.	Festsetzungen für Nachbargrundstücke .....	438
3.	Einstweilige Anordnung .....	439



IV. Nachbarrechte gegen bauliche Anlagen .....	439
1. Vorhaben im qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB) .....	439
a) Verstoß gegen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung .....	439
aa) Grundstück innerhalb des Baugebiets .....	439
bb) Grundstück außerhalb des Baugebiets .....	440
b) Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung .....	441
c) Sonstige Festsetzungen .....	441
d) Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) .....	442
2. Vorhaben nach § 34 BauGB .....	443
3. Vorhaben nach § 35 BauGB .....	444
a) Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB .....	444
b) Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB .....	444
4. Gebot der Rücksichtnahme .....	444
a) Grundlagen .....	444
b) Erdrückende Wirkung .....	445
c) Immissionen .....	445
5. Sonstige planungsrechtliche Anforderungen, gemeindliches Einvernehmen .....	446
6. Bauordnungsrechtliche Anforderungen .....	447
a) Abstandsfläche .....	447
b) Stellplätze .....	448
c) Einsichtnahme auf Nachbarwohnung und -grundstück .....	449
d) Örtliche Bauvorschriften .....	449
e) Weitere Fälle .....	449
f) Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen .....	451
g) Denkmalschutz .....	451
h) Verfahrensvorschriften .....	452
7. Anspruch auf Einschreiten .....	452
8. Besonderheiten des Nachbarrechtsschutzes .....	453
V. Gemeindliche Nachbarrechte .....	454
<b>Kapitel 4: Immissionsschutz und Nachbarrecht</b>	
<i>(Rainer Burbulla)</i> .....	457
Schrifttum .....	459
A. Öffentliches und privates Nachbarrecht .....	462
I. Grundlegende Strukturen .....	462
II. Surrogate des bürgerlich-rechtlichen Immissionsabwehranspruchs .....	468
1. Einschlägige Regelungen .....	468
2. Ansprüche nach § 14 BImSchG .....	469
a) Tatbestand .....	469
b) Rechtsfolgen .....	470
aa) Anspruch auf Schutzvorkehrungen .....	471
bb) Anspruch auf Schadensersatz .....	471
3. Bürgerlich-rechtlicher Aufopferungsanspruch .....	471

B. Begriffe des Nachbar- und Immissionsschutzrechts .....	472
I. Immission – Emission .....	472
1. Luftverunreinigungen .....	473
2. Geräusche .....	474
3. Erschütterungen .....	475
4. Strahlen .....	475
5. Ähnliche Einwirkungen .....	475
II. Unwesentliche Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung .....	476
III. Ortsübliche Benutzung der benachbarten Grundstücke .....	478
IV. Nachbarschaft .....	479
1. Der räumliche Bereich der Nachbarschaft .....	480
2. Der persönliche Bereich der Nachbarschaft .....	480
a) Grundstücksbezogene Nachbarschaft .....	481
b) Immissionsbezogene Nachbarschaft .....	482
V. Anlagen .....	482
VI. Schädliche Umwelteinwirkungen .....	490
1. Auswirkung der Immissionen .....	490
2. Eignung zur Beeinträchtigung .....	491
3. Kausalität .....	492
4. Erheblichkeit .....	494
a) Maßstab der Erheblichkeit .....	494
b) Werturteile über Nutzungsinteressen .....	496
c) Normativ bestimmte Grenz- und Richtwerte .....	498
d) Grenz- und Richtwerte in Verwaltungsvorschriften .....	500
e) Halbamtliche und private Regelwerke .....	504
f) Erheblichkeit und Gebietscharakter .....	507
g) Auswirkung bestehender Immissionsvorbelastung .....	512
h) Plangegebene Vorbelastung .....	516
C. Immissionsschutz bei genehmigungsbedürftigen Anlagen .....	518
I. Erteilung der Genehmigung .....	518
1. Gegenstand der Genehmigung .....	518
2. Voraussetzungen der Genehmigung .....	520
a) Die konkrete Immissionsprognose .....	521
b) Artikelgesetz zur Umsetzung der RL 2012/18/EU vom 30.11.2016 (BGBl. I. 2016, 2749) und Artikelverord- nung vom 9.1.2017 (BGBl. I. 2017, 47) – „Mücksch- Rechtsprechung“ .....	524
c) Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	525
d) Sonstige Voraussetzungen .....	530
3. Besondere Arten der Genehmigung .....	531
a) Zulassung vorzeitigen Beginns .....	531
b) Teilgenehmigung .....	532
c) Vorbescheid .....	533
d) Änderungs- und Verbesserungsgenehmigung .....	534

4.	Das Genehmigungsverfahren .....	536
a)	Das förmliche Verfahren .....	536
b)	Das vereinfachte Verfahren .....	537
c)	Besonderheiten bei Vorbescheid und Teilgenehmigung .....	538
d)	Nebenbestimmungen, Bedingungen und Auflagen .....	538
5.	Erlöschen der Genehmigung .....	539
II.	Befugnisse der Behörde .....	540
1.	Überwachung .....	540
a)	Überwachungsmaßnahmen durch die Behörde .....	541
b)	Überwachungsmaßnahmen durch den Betreiber .....	542
2.	Vollziehung von Auflagen .....	544
3.	Nachträgliche Anordnungen .....	544
4.	Untersagung des Betriebs von Anlagen .....	547
a)	Ungenehmigter Betrieb .....	547
b)	Pflichtverstoß bei genehmigter Anlage .....	549
c)	Untersagung wegen Unzuverlässigkeit des Betreibers .....	550
5.	Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel .....	550
6.	Widerruf und Rücknahme der Genehmigung .....	551
III.	Rechtsschutz .....	553
1.	Rechtsschutz des Betreibers .....	553
2.	Rechtsschutz der Nachbarn .....	554
a)	Das Gebot der Rücksichtnahme .....	554
b)	§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG .....	554
c)	§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG .....	555
d)	§ 5 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG .....	556
e)	§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG .....	556
f)	§ 10 BImSchG .....	556
g)	§ 17 BImSchG .....	559
h)	§ 20 BImSchG .....	559
i)	§ 21 BImSchG .....	559
D.	Immissionsschutz bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen .....	560
I.	Immissionsschutz durch Baugenehmigung .....	560
II.	Begriffe .....	563
1.	Anlage .....	563
2.	Schädliche Umwelteinwirkungen .....	564
3.	Stand der Technik .....	564
III.	Pflichten des Betreibers .....	564
1.	Vorsorgegebot .....	564
2.	Schutzgebot .....	565
3.	Konkretisierung von Pflichten nach § 22 BImSchG .....	567
a)	Rechtsverordnungen .....	567
b)	Verwaltungsvorschriften .....	574
IV.	Befugnisse der Behörde .....	575
1.	Überwachung .....	575
2.	Betriebsregelungen im Einzelfall .....	576

3.	Untersagung des Betriebs der Anlage .....	578
4.	Maßnahmen aufgrund der ordnungsrechtlichen Generalklausel .....	579
5.	Personenbezogene Eingriffsermächtigungen .....	579
V.	Rechtsschutz .....	580
E.	Immissionsschutz und Planfeststellung .....	581
I.	Das Verfahren .....	581
II.	Das Abwägungsgebot .....	589
1.	Die gesetzliche Ermächtigung zur Planung .....	589
2.	Die Planrechtfertigung .....	590
3.	Die Abwägung .....	593
III.	Schutzvorkehrungen und Entschädigung .....	604
1.	Schutzvorkehrungen .....	604
2.	Entschädigungsansprüche .....	605
3.	Unvorhergesehene Beeinträchtigungen .....	607
IV.	Die Begründung der Behörde .....	608
V.	Immissionsschutz an öffentlichen Verkehrswegen .....	609
1.	Begriffe .....	611
2.	Schutz vor Luftverunreinigungen und anderen Immissionen .....	612
3.	Schutz vor Verkehrslärm gemäß §§ 41 ff. BImSchG .....	613
a)	Voraussetzungen – Bau und wesentliche Änderung .....	614
b)	Ausgestaltung des Lärmschutzes .....	618
c)	Ausschluss des Anspruchs auf aktiven Lärmschutz .....	623
d)	Ansprüche bei passivem Schallschutz .....	627
e)	Berechtigte und Verpflichtete .....	631
4.	Lärmsanierung .....	632
VI.	Rechtsschutz .....	633
F.	Immissionsabwehr- und Entschädigungsansprüche .....	640
I.	Privatrechtliche Ansprüche .....	641
II.	Der öffentlich-rechtliche Immissionsabwehranspruch .....	643
III.	Anspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs .....	646
IV.	Anspruch wegen enteignenden Eingriffs .....	650
V.	Anspruch auf Übernahme des Grundstücks .....	659
VI.	Ansprüche aus Verwaltungsakten .....	660
	<b>Kapitel 5: Maklerrecht (Marco Tyarks)</b> .....	661
	Schrifttum .....	663
A.	Vorbemerkungen .....	666
B.	Geschichtlicher Abriss des Maklerrechts .....	667
C.	Grundlagen des Maklerrechts .....	670
I.	Die Stellung des Maklers im Wirtschaftsverkehr .....	670
II.	Überblick über die gesetzlichen Vorschriften .....	671
III.	Abgrenzung des Zivilmaklers zu handelsrechtlichen Rechtsinstituten .....	672
1.	Abgrenzung zum Handelsmakler .....	672
2.	Abgrenzung zum Handelsvertreter .....	674
3.	Abgrenzung zum Kommissionär/Spediteur .....	675

IV.	Leitbild und Gegenstände des Maklervertrages .....	675
1.	Grundsätzliches .....	675
2.	Leitbild des Maklervertrages .....	675
V.	Abgrenzung des Maklervertrages zu anderen typischen und atypischen Verträgen innerhalb des BGB .....	676
1.	Grundsätzliches .....	676
2.	Abgrenzung zum Dienst- und Werkvertrag einschließlich des Geschäftsbesorgungsvertrages .....	678
a)	Maklerdienstvertrag .....	679
b)	Maklerwerkvertrag .....	680
3.	Abgrenzung zum Auftrag nach § 662 BGB .....	681
4.	Abgrenzung zum Agenturvertrag .....	681
5.	Abgrenzung zur Reisevermittlung .....	682
VI.	Gewerblicher Makler und Gelegenheitsmakler, Tippprovision .....	683
D.	Zustandekommen des Maklervertrages .....	684
I.	Rahmenbedingungen und regionale Unterschiede .....	684
II.	Vertragsschluss .....	689
1.	Angebot und Annahme .....	689
2.	Abschluss des Maklervertrages durch ausdrückliche Willenserklärungen .....	690
3.	Abschluss des Maklervertrages durch konkludente Willenserklärungen .....	690
a)	Das ausdrückliche Provisionsverlangen des Maklers .....	692
b)	Der Suchauftrag des Maklerkunden an den Makler .....	698
c)	Konkrete Angebots- und Annahmehandlungen im Rahmen des konkludenten Abschlusses eines Maklervertrages .....	700
4.	Nachträgliches Provisionsversprechen .....	702
5.	Selbstständiges Provisionsversprechen .....	703
6.	Schweigen auf ein kaufmännisches Bestätigungs- schreiben .....	705
III.	Bestimmung der Auftraggeber des Maklers .....	706
1.	Eheleute und sonstige Personenmehrheiten als Auftraggeber des Maklers .....	706
2.	Gesellschaften als Auftraggeber des Maklers .....	707
IV.	Einigungsmangel nach den §§ 154, 155 BGB .....	709
V.	Maklerklauseln in notariellen Verträgen .....	711
VI.	Abwälzen der Provisionszahlungspflicht auf den Käufer .....	714
VII.	Stillschweigende Vereinbarung eines Maklerlohnes .....	715
E.	Wirksamkeit des Maklervertrages .....	716
I.	§ 125 BGB: Nichtigkeit wegen Formmangels .....	716
II.	Nichtigkeit nach § 134 BGB (verbotene Rechtsgeschäfte) .....	720
III.	Unwirksamkeit von Maklerverträgen, bei denen ein Vertragsteil an eine Standesordnung gebunden ist .....	720
1.	Rechtsanwalt als Makler .....	721
2.	Architekt als Makler .....	722

3.	Steuerberater als Makler .....	722
4.	Notar und Anwaltsnotar als Makler .....	722
IV.	Sonstige Vermittlungsverbote .....	723
1.	Wohnraumvermittler .....	723
2.	Koppelungsgeschäfte .....	723
3.	Beamter als Gelegenheitsmakler .....	724
V.	Unwirksamkeit nach § 138 BGB (Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit) .....	724
1.	Schmiergelder .....	724
2.	Nichtigkeit von Übererlösprovisionsvereinbarungen .....	725
3.	Sonstige Nichtigkeitsgründe nach § 138 BGB .....	727
4.	Rechtsberatung durch den Makler .....	728
F.	Beendigung des Maklervertrages .....	730
I.	Verträge auf unbestimmte Zeit .....	730
II.	Verträge auf bestimmte Zeit .....	730
III.	Anfechtung wegen Irrtums, arglistiger Täuschung oder Drohung .....	731
IV.	Tod des Maklers oder des Kunden .....	732
V.	Insolvenz des Maklers oder des Auftraggebers .....	732
G.	Maklerrecht und Verbraucherrecht .....	733
I.	Widerruf der außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträge, der Fernabsatzverträge und der Teilzahlungsgeschäfte .....	734
1.	Erklärung des Widerrufs durch den Maklerkunden .....	735
2.	Verlust des Widerrufsrechts .....	735
3.	Rechtsfolgen des Widerrufs .....	736
II.	Maklerverträge im elektronischen Rechtsverkehr nach § 312i Abs. 1 BGB .....	737
H.	Maklerprovision aus ungerechtfertigter Bereicherung .....	737
I.	Provisionsanspruch ohne Vertrag (§ 354 HGB) .....	740
J.	Der Provisionsanspruch des Maklers nach § 652 Abs. 1 BGB .....	741
I.	Grundsätzliches .....	741
II.	Der Nachweis im Sinne des § 652 Abs. 1 BGB .....	742
1.	Definition .....	742
2.	Zwischengeschäfte .....	744
3.	Wirtschaftliche Kongruenz zwischen nachgewiesener und ausgenutzter Tätigkeit .....	744
4.	Namhaftmachung des Vertragspartners .....	745
5.	Die Reihenfolge von Nachweistätigkeit des Maklers und Abschluss des Hauptvertrages .....	747
6.	Die Unerheblichkeit der Informationsquelle des Maklers .....	747
7.	Einzelfälle .....	748
III.	Die Vermittlung eines Vertrages im Sinne des § 652 Abs. 1 BGB .....	749

IV.	Der Hauptvertrag nach § 652 Abs. 1 BGB .....	751
1.	Der Abschluss des Hauptvertrages .....	751
2.	Unterscheidung zwischen Entstehung und Fälligkeit des Provisionsanspruchs .....	752
3.	Die Verhinderung der Durchführung des Hauptvertrages ....	752
4.	Kenntnis des Maklerkunden von der Maklertätigkeit .....	753
5.	Die Kongruenz (Gleichwertigkeit) zwischen dem nach dem Maklervertrag beabsichtigtem Vertrag und dem nachgewiesenen oder vermittelten Hauptvertrag .....	753
a)	Die inhaltliche Kongruenz .....	755
b)	Die persönliche Kongruenz .....	758
6.	Erwerb in der Zwangsversteigerung .....	760
V.	Auswirkungen von Mängeln des Hauptvertrages auf den Provisionsanspruch .....	760
1.	Grundsätzliches .....	760
2.	Geltendmachung der Nichtigkeit durch den Maklerkunden .....	762
3.	Abschluss des Hauptvertrages unter auflösender oder aufschiebender Bedingung .....	762
4.	Nachträgliche Unmöglichkeit, Kündigung, Rücktritt, Widerruf .....	763
5.	Vertragliches Rücktrittsrecht wegen anfänglicher Unvollkommenheit des Vertrages und Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	766
6.	Ausübung eines Vorkaufsrechts .....	768
7.	Schicksal des im Wege des Vertrags zugunsten Dritter zgedachten Provisionsanspruchs im Falle des Aufhebens des Hauptvertrages .....	771
VI.	Kausalität .....	771
1.	Grundsätzliches .....	771
2.	Vorkennntnis, Beweislast und vermutete Kausalität .....	772
3.	Die Vorkennntnis des Maklerkunden .....	774
4.	Wesentliche Maklerleistung .....	775
5.	Die Mitursächlichkeit der Maklerleistung .....	776
6.	Die Unbeachtlichkeit hypothetischer Kausalverläufe .....	777
7.	Die Unterbrechung des Kausalzusammenhangs .....	777
K.	Eigengeschäfte, wirtschaftliche Beteiligung des Maklers am Hauptvertrag .....	778
I.	Grundsätzliches .....	778
II.	Echte Verflechtung .....	779
III.	Unechte Verflechtung .....	779
IV.	Einzelfälle .....	780
V.	Selbstständiges Provisionsversprechen bei Verflechtung .....	783
L.	Provisionshöhe .....	785
I.	Grundsätzliches .....	785
II.	Umsatzsteuer .....	785
III.	Berechnungsgrundlage .....	786

IV. Gelegenheitsmakler .....	788
V. Beweislast .....	788
VI. Provision für Folgeverträge .....	789
M. Verjährung .....	790
I. Verjährung des Provisionsanspruchs .....	790
II. Verjährung von Schadensersatzansprüchen .....	790
III. Neubeginn der Verjährung .....	790
IV. Hemmung der Verjährung .....	791
N. Auskunftsanspruch des Maklers, Recht auf Grundbucheinsicht .....	792
I. Anspruchsgrundlage und Inhalt .....	792
II. Stufenklage und Rechnungslegung beim Alleinauftrag .....	794
O. Schadensersatz bei Pflichtverletzungen .....	794
I. Anspruchsgrundlagen .....	794
II. Schadensersatzverpflichtung bei Pflichtverletzungen des Kunden .....	795
III. Schadensersatzverpflichtung des Maklers .....	797
1. Pflichten des Maklers .....	797
2. Umfang des zu ersetzenden Schadens .....	802
P. Verwirkung .....	803
I. Ausdrückliche Regelung der Verwirkung bei Doppeltätigkeit nach § 654 BGB .....	803
II. Ausweitung des Verwirkungstatbestandes durch analoge Anwendung des § 654 BGB .....	806
III. Einzelfälle .....	806
IV. Keine Verwirkung nach Provisionszahlung .....	809
Q. Aufwendungsersatz .....	810
R. Alleinauftrag .....	811
I. Einfacher Alleinauftrag .....	811
II. Erweiterter oder qualifizierter Alleinauftrag .....	813
S. Maklerrecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305–310 BGB) .....	815
I. Grundsätzliches .....	815
II. Individualvereinbarungen .....	816
III. Verstoß gegen das Leitbild des Maklervertrages .....	817
T. Reservierungsvereinbarungen .....	821
U. Gemeinschaftsgeschäfte .....	823
I. Gemeinschaftsgeschäft im engeren Sinne .....	823
II. IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern .....	824
III. Zubringergeschäft .....	825
IV. Untermaklervertrag .....	825
V. Franchise-System .....	826
V. Die Wohnungsvermittlung .....	827
I. Grundsätzliches .....	827



II.	Das Bestellerprinzip .....	832
1.	Grundsätzliches .....	832
2.	Spezielle Beauftragung des Maklers durch den Mietinteressenten .....	832
3.	Verbot von Umgehungsgeschäften .....	833
III.	Rückforderungen zu Unrecht gezahlter Provisionen .....	834
W.	Die Grundzüge der Kreditvermittlung .....	834
I.	Gesetzesentwicklung, Gesetzeszweck .....	834
II.	Der Darlehensvermittlungsvertrag gemäß § 655a BGB .....	836
III.	Kreditvermittler als Handelsmakler und Handelsvertreter .....	837
IV.	Das Schriftformerfordernis gemäß § 655b Abs. 1 BGB .....	838
V.	Die Rechtsfolgen bei einem Verstoß gegen die Schriftform und einer Verletzung gegen die Informationspflichten gemäß § 655b Abs. 2 BGB .....	838
VI.	Die strenge Erfolgsabhängigkeit nach § 655c BGB .....	839
VII.	Keine Vergütung bei nichtwirtschaftlicher Umschuldung im Sinne des § 655c S. 2 BGB .....	839
VIII.	Nebentgelte nach § 655d BGB .....	841
IX.	Abweichende Vereinbarungen, Anwendung auf Existenzgründer gemäß § 655e BGB .....	841
X.	Der Makler als Mitbewerber im Sinne des UWG .....	842
I.	Grundsätzliches .....	842
II.	Abmahnfähige Bereiche .....	843
1.	Erkennbarkeit des gewerblichen Charakters des Maklers und seiner Provisionserwartung .....	843
2.	Fehlerhaftes Impressum .....	844
3.	Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen .....	844
4.	Angaben zum Energieausweis .....	845
5.	Unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	845
6.	Verstöße gegen die Vorschriften des WoVermG .....	845
7.	Verstöße gegen die Preisangabenverordnung (PAngV) .....	846
8.	Sonstiges .....	847
Y.	Öffentlich-rechtliche Vorgaben für den Maklerbetrieb .....	847
I.	Maklerrelevante Regelungen in der Gewerbeordnung .....	847
1.	Gewerbeerlaubnis .....	847
2.	Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) .....	849
3.	Fortbildungspflicht .....	850
II.	Preisangabenverordnung (PAngV) .....	851
III.	Sonstige öffentlich-rechtliche Gesetze .....	851
Z.	Addendum: Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser .....	851
<b>Kapitel 6: Die Form von Grundstückskaufverträgen und Beurkundungsrecht (Alexander Schreiber) .....</b>		<b>857</b>
Schrifttum .....		859
A.	Form von Grundstückskaufverträgen .....	863
I.	Normzweck des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB .....	863

II.	Geltungsbereich der Beurkundungspflicht .....	865
1.	Gegenstand der Beurkundung .....	865
2.	Ort der Beurkundung .....	866
3.	Übertragung oder Erwerb .....	866
4.	Vertragliche Verpflichtung .....	867
5.	Tatsächliche Bindung .....	871
6.	Aufhebung der rechtlichen Verpflichtung .....	872
7.	Änderung von Grundstücksverträgen .....	873
III.	Umfang der Beurkundungspflicht .....	875
1.	Inhaltliche Reichweite der Beurkundungspflicht .....	875
2.	Verbundene Rechtsgeschäfte .....	876
3.	Vertragslücken .....	879
4.	Auflassung und Eintragung im Grundbuch .....	880
IV.	Nichtigkeit als Rechtsfolge des Formverstößes .....	881
V.	Treuwidrigkeit der Berufung auf die Formnichtigkeit .....	883
VI.	Heilung formnichtiger Vereinbarungen .....	884
B.	Beurkundungsrecht .....	886
I.	Zweck des Beurkundungsverfahrens .....	886
II.	Öffentliche Urkunde .....	887
III.	Beweiskraft öffentlicher Urkunden .....	887
IV.	Beurkundungszuständigkeit .....	888
V.	Mitwirkungsverbote .....	889
VI.	Amtspflichten des Notars .....	891
1.	Allgemeine Amtspflichten .....	891
2.	Besondere Amtspflichten .....	893
a)	Willenserforschung und Sachverhaltsermittlung .....	893
b)	Prüfung der Wirksamkeit der abgegebenen Erklärungen .....	894
c)	Formulierungspflicht .....	894
d)	Belehrungspflicht .....	894
e)	Schutzpflicht .....	895
VII.	Das Beurkundungsverfahren .....	896
1.	Bezeichnung von Notar, Tag und Ort der Verhandlung .....	897
2.	Feststellung der Beteiligten .....	897
3.	Prüfung der Geschäftsfähigkeit .....	898
4.	Prüfung der Vertretungsmacht .....	898
5.	Prüfung der Verfügungsbefugnis und des Erwerbs- verhältnis .....	899
6.	Genehmigungserfordernisse .....	900
7.	Verlesung, Genehmigung, Unterzeichnung .....	900
8.	Verweisung und Bezugnahme .....	901
9.	Eingeschränkte Verlesungspflicht .....	903
10.	Änderungen der Niederschrift .....	903
11.	Urschrift und Ausfertigungen .....	904

VIII. Besondere Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens .....	905
1. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen .....	905
a) Qualifikation als Verbrauchervertrag .....	906
b) Behandlung von Verbraucherverträgen .....	908
2. Beurkundung durch Bevollmächtigte .....	910
3. Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern .....	913
4. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme .....	914
5. Auslagerung wesentlicher Vertragsbestandteile in Bezugsurkunden .....	915
6. Sammelbeurkundungen .....	915
7. Blankotermine, Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle .....	915
<b>Kapitel 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren</b> <i>(Maximilian A. Müller)</i> .....	917
Schrifttum .....	919
A. Das Grundbuch .....	920
I. Das Grundbuchsystem .....	920
1. Bedeutung des Grundbuches und Rechtsquellen .....	920
2. Einrichtung und Aufbau des Grundbuchs .....	921
3. Art der Führung der Grundbuchblätter .....	922
4. Bestandteile der Grundbücher .....	922
5. Zuständigkeit des Grundbuchamtes .....	924
6. Einsichtnahme im Grundbuch .....	926
II. Das „Grundstück“ und seine Buchung im Grundbuch .....	929
1. Der allgemeine Begriff des Grundstückes .....	929
2. Zuflurstück .....	930
3. Vereinigung und Teilung von Grundstücken .....	930
a) Vereinigung .....	931
aa) Vereinigung von selbstständig gebuchten Grundstücken .....	931
bb) Identität der Eigentümer .....	932
cc) Eintragungsvoraussetzungen .....	932
dd) Keine Verwirrung .....	933
ee) Wirkungen der Vereinigung .....	934
ff) Weitere Voraussetzungen .....	935
b) Bestandteilszuschreibung .....	935
c) Realteilung .....	935
III. Materielle Rechtswirkung von Grundbucheintragungen .....	937
1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Grundeigentum und Grundstücksrechte .....	937
2. Vermutung der Richtigkeit von Grundbucheintragungen ....	938
3. Rechtsfolgen der Vermutungswirkung – insbesondere Gutgläubenserwerb .....	939
4. Buchersitzung .....	942

5.	Rangverhältnis .....	942
a)	Wirtschaftliche Bedeutung des Ranges .....	942
b)	Rangänderung .....	943
c)	Rangvorbehalt .....	944
B.	Das Grundbuchverfahren .....	945
I.	Eintragungsverfahren .....	945
1.	Verfahrenseinleitung durch Antrag oder Behörden- ersuchen .....	945
a)	Antragsrecht .....	946
aa)	Antragsrecht des Betroffenen .....	946
bb)	Antragsrecht des Vollstreckungsgläubigers .....	947
cc)	Antragsrecht des Notars .....	947
b)	Inhalt des Antrages .....	949
c)	Form des Antrages .....	950
d)	Rücknahme des Antrages .....	950
e)	Behördenersuchen .....	951
2.	Bearbeitung mehrerer Anträge .....	952
3.	Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen .....	953
4.	Entscheidung des Grundbuchamtes .....	954
a)	Eintragung .....	955
b)	Zwischenverfügung .....	957
c)	Abweisung des Eintragungsantrages .....	958
II.	Eintragungsvoraussetzungen .....	960
1.	Eintragungsgrundlage .....	960
a)	Bewilligung .....	961
b)	Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuches .....	964
c)	Löschung zeitlich beschränkter Rechte .....	965
2.	Materiell-rechtliche Einigung .....	966
3.	Voreintragungen .....	967
4.	Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen .....	969
a)	Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes .....	970
b)	Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht .....	970
c)	Gerichtliche Genehmigungen .....	971
d)	Genehmigungen bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken .....	972
e)	Genehmigungen im Beitrittsgebiet .....	973
5.	Grundbuchfähigkeit und Eintragung gemein- schaftlicher Rechte .....	975
a)	Grundbuchfähigkeit .....	975
b)	Eintragung gemeinschaftlicher Rechte .....	976
6.	Weitere Eintragungsvoraussetzungen .....	977
a)	Zustimmung des Eigentümers zur Löschung eines Grundpfandrechts .....	977
b)	Vorlage der Grundpfandrechtsbriefe .....	978
III.	Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen .....	980
1.	Grundsatz der Beweismittelbeschränkung .....	980
2.	Nachweis durch öffentliche Urkunden .....	981

3. Nachweise aus Registern .....	983
4. Nachweis der Rechtsnachfolge .....	985
C. Besondere Grundbuchverfahren .....	987
I. Grundbuchberichtigungszwang .....	987
II. Amtswiderspruch und Amtslöschung .....	988
III. Löschung gegenstandsloser Eintragung .....	989
<b>Kapitel 8: Eigentumserwerb an Grundstücken</b>	
<i>(Fabian Klinck)</i> .....	991
Schrifttum .....	993
A. Übereignung .....	994
I. Auflassung .....	995
1. Inhalt .....	995
a) Abstraktion, Verhältnis zum Grundgeschäft .....	996
b) Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit .....	996
c) Grundstück als Gegenstand der Auflassung .....	998
d) Auslegung .....	999
e) Zubehör, § 926 BGB .....	1002
2. Form .....	1003
3. Bindungswirkung .....	1005
4. Verbots- und Sittenwidrigkeit, Willensmängel .....	1006
5. Beteiligung Dritter und Personenmehrheiten .....	1007
a) Gewillkürte Stellvertretung .....	1007
b) Gesetzliche Stellvertretung .....	1008
c) Auflassung zugunsten Dritter und Bestimmung des Auflassungsgegenstands durch Dritte .....	1010
d) Personenmehrheit auf Veräußerer- und/oder Erwerberseite (Miteigentum) .....	1011
e) Gesamthandsgemeinschaften .....	1011
6. Anwartschaft des Auflassungsempfängers .....	1012
7. Vollstreckung und Insolvenz .....	1014
II. Eintragung .....	1016
1. Grundsätze .....	1016
2. Bezug zur Auflassung .....	1016
III. Verfügungsbefugnis .....	1018
1. Grundsätze .....	1018
2. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	1019
3. Einwilligung und Genehmigung .....	1021
IV. Erwerb vom Nichtberechtigten .....	1024
1. Allgemeine Voraussetzungen .....	1024
a) Rechtsgeschäftlicher Erwerb .....	1024
b) Grundbuch als Rechtsscheinsträger .....	1027
c) Insbesondere: keine Eintragung eines Widerspruchs .....	1029
d) Fehlende Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	1030
2. Wirkungen .....	1032
a) (Lastenfreier) Erwerb vom Nichtberechtigten .....	1032
b) Erwerb entgegen einer Verfügungsbeschränkung .....	1032

B. Sonstiger Erwerb .....	1033
I. Erbgang .....	1033
II. Ersitzung und Aneignung .....	1034
1. Tabularersitzung .....	1034
2. Kontratabularersitzung .....	1035
3. Aneignung nach Dereliktion .....	1036
<b>Kapitel 9: Wohnungseigentum (Niki Ruge) .....</b>	<b>1039</b>
Schrifttum .....	1041
A. Strukturfragen .....	1043
I. Dingliche Ausgestaltung des Wohnungseigentums .....	1043
1. Abweichung vom Akzessionsprinzip .....	1043
2. Sondereigentum .....	1043
3. Gemeinschaftliches Eigentum bzw. Gemeinschafts-	
eigentum .....	1045
4. Entstehung des Sondereigentums .....	1046
5. Wohnungseigentum und Teileigentum .....	1047
a) Wohnungseigentum .....	1047
b) Teileigentum .....	1047
6. Grundstück, Erbbaurecht .....	1048
7. Bruchteilseigentum .....	1048
8. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – „der	
Verband“ .....	1049
a) Grundsätzliches .....	1049
b) Die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ .....	1053
c) Die Untergemeinschaft .....	1055
d) Das Verwaltungsvermögen, insbesondere: die Instand-	
haltungsrückstellung .....	1055
e) Gemeinschaftliches Eigentum und Vermietung .....	1058
9. Haftung der Wohnungseigentümer .....	1058
II. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer .....	1060
1. Sachenrecht und Schuldrecht .....	1060
2. Die Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses .....	1060
a) Die Gemeinschaftsordnung (Regelung durch	
Vereinbarung oder durch den Alleineigentümer) .....	1060
b) Beschlüsse der Wohnungseigentümer .....	1062
c) Gerichtliche Entscheidungen .....	1063
3. Einzelne Regelungsgegenstände .....	1063
a) Nutzung des Sondereigentums .....	1063
b) Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	1069
c) Veräußerungsbeschränkungen .....	1071
III. Das Unauflöslichkeitsgebot .....	1074
IV. Der Gleichbehandlungsgrundsatz .....	1074
B. Die Verwaltung der Eigentumswohnanlage .....	1076
I. Organe der Verwaltung .....	1076
1. Grundsatz .....	1076
2. Wohnungseigentümerversammlung .....	1077

3.	Verwalter .....	1078
	a) Aufgaben, Rechte und Pflichten .....	1078
	b) Bestellung des Verwalters .....	1079
	c) Person des Verwalters .....	1080
	d) Annahme der Wahl und Verwaltervertrag .....	1081
	e) Abberufung des Verwalters .....	1082
4.	Verwaltungsbeirat .....	1083
5.	Der einzelne Wohnungseigentümer und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	1084
II.	Lastenverteilung .....	1085
	1. Gesetzliche Grundregel und Abweichungsmöglichkeiten ....	1085
	2. Einzelheiten zu § 16 Abs. 2 WEG .....	1086
	3. Erwerberhaftung .....	1087
	4. Leerstehende Wohnungen und Leerstandsrisiko .....	1088
III.	Aufbringung der Mittel .....	1089
	1. Wirtschaftsplan .....	1089
	2. Sonderumlage .....	1091
	3. Jahresabrechnung .....	1092
	a) Grundsätzliches .....	1092
	b) Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung .....	1093
	c) Gesamtabrechnung .....	1093
	d) Einzelabrechnung .....	1093
	e) Vermögenswerte der Gemeinschaft, „Status“ .....	1095
	4. Rechnungslegung .....	1096
C.	Formales zur Wohnungseigentümerversammlung .....	1096
I.	Vorbereitende Maßnahmen .....	1096
	1. Einberufung .....	1096
	2. Ankündigung der Tagungsordnungspunkte .....	1097
	3. Vollversammlung .....	1098
II.	Beschlussfähigkeit .....	1099
III.	Stimmrecht und Mehrheitsberechnung .....	1100
	1. Mehrheitsberechnung .....	1100
	2. Stimmenthaltungen .....	1101
	3. Stimmgleichheit .....	1101
	4. Stimmrechtsausschluss .....	1102
	5. Stimmrechtshäufung bzw. Majorisierung .....	1104
IV.	Stimmrechtsvollmachten und gesetzliche Vertretung .....	1105
	1. Vollmachten .....	1105
	2. Vollmachtsbeschränkungen .....	1105
	3. Minderjährige .....	1105
V.	Ablauf der Versammlung .....	1106
	1. Nichtöffentlichkeit der Versammlung, Ort und Zeit .....	1106
	2. Vorsitz .....	1106
	3. Form der Abstimmung und Verkündung des Ergebnisses ....	1106
	4. Schließung .....	1107
	5. Niederschrift über die Versammlung (Protokoll) .....	1107
	6. Beschluss-Sammlung .....	1108

D. Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung .....	1109
I. Abgrenzung zwischen einstimmigen Beschlüssen und Vereinbarungen .....	1109
II. Zuständigkeit .....	1110
III. Ungültige und fehlerhafte Beschlüsse .....	1111
1. Nichtig Beschlüsse .....	1111
2. Insbesondere: Nichtigkeit wegen fehlender Beschlusskompetenz .....	1112
a) Beschlusskompetenz – Begriff und Anwendungsbereich .....	1112
b) Gesetzes- bzw. vereinbarungändernde Beschlüsse und gesetzes- bzw. vereinbarungswidrige Beschlüsse .....	1113
c) Weitere Grundlinien und Einzelfälle .....	1113
3. Anfechtbare Beschlüsse .....	1114
a) Mangelhaftigkeit unterhalb der Schwelle der Nichtigkeit .....	1114
b) Formelle Beschlussmängel – Fehler auf dem „Weg zum Beschluss“ .....	1115
c) Materielle Beschlussmängel – Prüfungsmaßstäbe .....	1116
d) Falsche Feststellung des Stimmergebnisses .....	1117
e) Keine Anfechtung von Geschäftsordnungsbeschlüssen .....	1117
f) Grundsatzbeschlüsse .....	1117
g) Beschlüsse mit negativem Inhalt und Nichtbeschlüsse .....	1118
h) Wissenswertes zur Anfechtungsklage .....	1118
E. Schriftliche Beschlüsse .....	1120
I. Verfahren .....	1120
II. Abgrenzung zur Vereinbarung .....	1120
F. Bauliche Maßnahmen .....	1121
I. Grundsätzliche Regelungen .....	1121
II. Einzelheiten .....	1122
1. Gemeinschaftliche Antennen und Kabelanschluss .....	1122
2. Parabolspiegel einzelner Eigentümer .....	1122
3. Amateurfunk- und CB-Funkantennen, beruflich genutzte Antennen .....	1123
III. Mauer- und Deckendurchbrüche .....	1123
IV. Dachausbau .....	1124
V. Verglasung .....	1124
VI. Änderung der Dachkonstruktion .....	1124
VII. Heizung .....	1124
VIII. Fenster .....	1125
IX. Fassade .....	1125
G. Entziehung des Wohnungseigentums .....	1125
I. Grundsätzliches .....	1125
II. Entziehungsgründe .....	1126
III. Verfahren .....	1126



H. Grundsätzliches zur Aufteilung zu Wohnungseigentum .....	1127
I. Inhalt .....	1127
II. Aufteilung durch den Alleineigentümer (Vorratsteilung) .....	1127
III. Vertragliche Aufteilung .....	1128
IV. Grundstück .....	1128
V. Gebäude .....	1128
VI. Keine Bedingung oder Zeitbestimmung .....	1128
I. Die dingliche Aufteilung .....	1129
I. Inhalt .....	1129
II. Mehrere Wohnungen mit einem Miteigentumsanteil .....	1129
III. Abgeschlossenheit .....	1129
1. Grundsätzliches .....	1129
2. Erfordernisse .....	1129
a) Gesetzliche Regelung .....	1129
b) Abschlusserfordernis .....	1130
c) Ausstattungserfordernis .....	1130
d) Zugangserfordernis .....	1131
e) Garagen und Garagenstellplätze .....	1131
IV. Mehrhausanlagen, Doppelhäuser und Reihenhäuser .....	1132
V. Bauen in mehreren Bauabschnitten .....	1132
VI. Über- und Unterbau .....	1132
VII. Gläubigerzustimmung .....	1133
VIII. Genehmigungserfordernisse nach dem BauGB .....	1133
J. Gemeinschaftsordnung .....	1134
I. Begriff .....	1134
II. Errichtung der Gemeinschaftsordnung .....	1134
1. Vertrag aller Wohnungseigentümer .....	1134
2. Errichtung durch den Alleineigentümer .....	1135
III. Typische Gegenstände der Gemeinschaftsordnung .....	1135
IV. Sondernutzungsrechte .....	1135
1. Begriff .....	1135
2. Gegenstand .....	1136
3. Begründung .....	1136
a) Vertrag aller Eigentümer .....	1136
b) Begründung durch Alleineigentümer .....	1136
c) Begründung durch das Gericht .....	1137
d) Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten .....	1137
e) Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung .....	1137
f) Abtretung von Sondernutzungsrechten .....	1137
g) Aufhebung von Sondernutzungsrechten .....	1137
V. Öffnungsklauseln, Änderungsvorbehalte .....	1138
VI. Ausgewählte Sonderfälle .....	1138
1. Doppelhäuser .....	1138
2. Mehrhausanlagen .....	1138

K. Änderungen der Teilungserklärung .....	1139
I. Änderung der dinglichen Aufteilung .....	1139
1. Neues Sondereigentum .....	1139
2. Abveräußerung von Sondereigentum und Miteigen- tumsanteilen .....	1139
3. Unterteilung von Eigentumswohnungen .....	1139
a) Grundsätzliches .....	1139
b) Eingangsflurproblem .....	1140
c) Nebenraumproblem .....	1140
II. Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	1141
1. Form .....	1141
2. Gläubigerzustimmung .....	1141
a) Allgemeines .....	1141
b) Grundpfandrechte .....	1141
c) Reallasten .....	1141
d) Dienstbarkeiten .....	1141
<b>Kapitel 10: Das Erbbaurecht (<i>Niki Ruge</i>) .....</b>	<b>1143</b>
Schrifttum .....	1145
A. Begriff .....	1146
B. Entstehungsgeschichte .....	1146
C. Wesen des Erbbaurechts .....	1147
D. Entstehen des Erbbaurechts .....	1149
I. Das Kausalgeschäft .....	1149
II. Das Erfüllungsgeschäft .....	1151
1. Die Einigung .....	1152
2. Die Eintragung .....	1153
a) Das Grundstück .....	1155
b) Belastung mehrerer Grundstücke .....	1155
aa) Die ursprüngliche Belastung mehrerer Grundstücke mit einem Erbbaurecht .....	1156
bb) Die nachträgliche Teilung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks .....	1157
cc) Die nachträgliche Erstreckung des Erbbaurechts an einem Grundstück auf weitere selbständige Grundstücke .....	1157
dd) Die Vereinigung mehrerer selbständiger Erbbaurechte .....	1158
E. Der Inhalt des Erbbaurechts .....	1158
I. Allgemeines .....	1158
II. Gesetzlicher Mindestinhalt .....	1159
1. Das Bauwerk .....	1160
2. Konkretisierung des Bauwerks .....	1160
3. Ausschluss der Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil des Gebäudes (Problem des sog. Nachbarerb- baurechts) .....	1162
4. Die Erstreckung des Erbbaurechts nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG .....	1163

5. Das Untererbbaurecht .....	1166
6. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit .....	1167
a) Veräußerlichkeit .....	1167
b) Vererblichkeit .....	1168
7. Bedingungen des Erbbaurechts .....	1169
8. Die Verpflichtung, das Erbbaurecht aufzugeben .....	1169
9. Die Dauer des Erbbaurechts .....	1170
III. Der vertragsmäßige fakultative Inhalt des Erbbaurechts .....	1170
1. Allgemeines .....	1170
2. Einzelheiten .....	1172
a) Vereinbarungen über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbauRG .....	1172
b) Vereinbarungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Fall der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG .....	1173
c) Vereinbarungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG .....	1174
d) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbaube- rechtigten, das Erbbaurecht dem Eigentümer zu übertragen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG .....	1175
e) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG .....	1180
f) Vereinbarungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG ....	1181
g) Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Grund- stückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen § 2 Nr. 7 ErbbauRG .....	1181
h) Vereinbarungen von Verfügungsbeschränkungen, §§ 5–8, 15 ErbbauRG .....	1184
i) Vereinbarungen über die Entschädigung, die der Eigen- tümer beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitab- lauf dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk zu leisten hat, § 27 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG .....	1189
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 .....	1191
F. Rechtswirkungen des Erbbaurechts .....	1192
G. Erbbauzins .....	1194
H. Übertragung des Erbbaurechts .....	1201
I. Das Verpflichtungsgeschäft .....	1201
II. Das Erfüllungsgeschäft .....	1202
III. Die Wirkungen der Übertragung des Erbbaurechts .....	1203

I.	Belastung des Erbbaurechts .....	1204
I.	Grundpfandrechte .....	1204
II.	Dienstbarkeiten .....	1204
III.	Sonstige Rechte .....	1205
J.	Beendigung des Erbbaurechts .....	1206
I.	Die Aufhebung des Erbbaurechts .....	1206
II.	Das Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf .....	1206
III.	Die Wirkungen der Beendigung des Erbbaurechts auf Miet- und Pachtverhältnisse .....	1208
	<b>Kapitel 11: Dingliche Nutzungsrechte (Thomas Finkenauer) .....</b>	<b>1209</b>
	Schrifttum .....	1211
A.	Allgemeines .....	1214
B.	Nutzungsrechte im Überblick, Abgrenzungen .....	1215
I.	Grund- und persönliche Dienstbarkeiten .....	1215
II.	Nießbrauch .....	1215
III.	Reallast .....	1215
IV.	Erbbaurecht .....	1216
V.	Bergrecht u. a. ....	1216
VI.	Baulast .....	1217
VII.	Schuldrechtliche Nutzungsverträge .....	1218
C.	Grunddienstbarkeiten .....	1219
I.	Allgemeines .....	1219
II.	Begründung durch Rechtsgeschäft .....	1219
1.	Kausalgeschäft .....	1219
2.	Dingliches Geschäft .....	1222
a)	Allgemeines .....	1222
b)	Einigung .....	1222
c)	Eintragung .....	1223
d)	Kongruenz von Einigung und Eintragung .....	1228
e)	Beteiligte Grundstücke .....	1229
aa)	Dienendes Grundstück .....	1229
bb)	Herrschendes Grundstück .....	1232
f)	Berechtigter und Verpflichteter .....	1234
g)	Vorteil .....	1235
III.	Anderweitige Begründung .....	1237
1.	Ersitzung und gutgläubiger Erwerb .....	1237
2.	Begründung durch Hoheitsakt .....	1237
IV.	Inhalt .....	1238
1.	Grundlagen .....	1238
a)	Mitbenutzung durch den Eigentümer .....	1238
b)	Auslegung .....	1238
c)	Ausübungsbereich .....	1239
d)	Mehrere Dienstbarkeitsinhalte .....	1240
e)	Gesetzliche Verbote und inhaltsgleiche gesetzliche Beschränkungen .....	1240

f) Positive Leistungen des Eigentümers .....	1241
g) Begleitschuldverhältnis .....	1242
2. Benutzungsdienstbarkeit, § 1018 Var. 1 BGB .....	1243
3. Unterlassungsdienstbarkeit, § 1018 Var. 2 BGB .....	1244
4. Ausschließungsdienstbarkeit, § 1018 Var. 3 BGB .....	1245
5. Schonungs- und Verlegungspflicht nach §§ 1020, 1023 BGB .....	1245
6. Unterhaltung von Anlagen .....	1246
a) § 1020 S. 2 BGB .....	1246
b) § 1021 BGB .....	1247
c) § 1022 BGB .....	1248
7. Verlegungspflicht (§ 1023 BGB) .....	1248
8. Zusammentreffen mehrerer Nutzungsrechte, § 1024 BGB ....	1250
9. Anpassung an veränderte Verhältnisse .....	1250
a) Veränderungen in tatsächlicher Hinsicht .....	1250
b) Veränderungen in rechtlicher Hinsicht .....	1253
10. Inhaltsänderung nach § 877 BGB .....	1254
V. Übertragung, (Ver-)Pfändung und Zwangsvollstreckung .....	1255
VI. Schutz der Beteiligten .....	1255
VII. Erlöschen .....	1258
D. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten .....	1261
I. Allgemeines .....	1261
II. Begründung durch Rechtsgeschäft .....	1262
1. Kausales und dingliches Geschäft, Nutzungsvertrag .....	1262
2. Vorteil .....	1263
3. Berechtigte .....	1264
4. Beteiligte Grundstücke .....	1264
III. Anderweitige Begründung .....	1264
IV. Inhalt .....	1264
1. Belastungsarten .....	1264
2. Unzulässige Inhalte .....	1265
3. Begrenzung des Ausübungsumfangs .....	1266
4. Auslegung und Anpassung .....	1266
V. Übertragbarkeit und Vererblichkeit .....	1266
1. Bestellungsanspruch .....	1266
2. Dienstbarkeit .....	1268
3. Ausübungsüberlassung .....	1269
VI. (Ver-)Pfändung, Insolvenz .....	1270
VII. Schutz .....	1271
VIII. Erlöschen .....	1271
E. Besondere Formen von Dienstbarkeiten .....	1273
I. Wohnungsrecht .....	1273
1. Allgemeines .....	1273
2. Abgrenzungen .....	1274
3. Bestellung .....	1276

4.	Inhalt .....	1278
	a) Wohnen .....	1278
	b) Aufnahme Dritter .....	1278
	c) Gesetzliches Schuldverhältnis .....	1278
	d) Unterhaltungspflicht und Lastentragung .....	1280
	e) Anwendung mietrechtlicher Vorschriften .....	1280
	f) Vermietung .....	1281
	g) Wohnungseigentum .....	1282
5.	Übertragung, Pfändung .....	1282
6.	Schutz .....	1283
7.	Erlöschen .....	1283
II.	Sicherungsdienstbarkeit .....	1284
	1. Allgemeines .....	1284
	2. Wettbewerbsbeschränkungen und Bezugsver- pflichtungen .....	1285
	3. Mietsicherungsdienstbarkeit .....	1287
III.	Wohnungsbelegungsdienstbarkeit .....	1288
IV.	Altrechtliche Grunddienstbarkeiten .....	1289
V.	Mitbenutzungsrechte der DDR .....	1290
F.	Nießbrauch .....	1291
	I. Allgemeines .....	1291
	II. Abgrenzung zur persönlichen Dienstbarkeit .....	1292
	III. Begründung durch Rechtsgeschäft .....	1294
	1. Kausalgeschäft .....	1294
	2. Dingliches Geschäft .....	1295
	a) Bestellung .....	1295
	b) Zustimmungserfordernisse .....	1295
	c) Berechtigter .....	1296
	d) Belastungsgegenstand .....	1297
	IV. Anderweitige Begründung .....	1298
	V. Inhalt .....	1298
	1. Nutzungsrecht .....	1298
	2. Umgestaltungs- und Veränderungsverbot .....	1299
	3. Besitzrecht .....	1300
	4. Entgeltlichkeit .....	1300
	5. Gesetzliches Schuldverhältnis .....	1300
	VI. Übertragung, Ausübungsüberlassung, (Ver-)Pfändung, Insolvenz .....	1304
	1. Übertragung .....	1304
	2. Ausübungsüberlassung .....	1305
	3. (Ver-)Pfändung .....	1307
	4. Insolvenz .....	1308
	VII. Schutz .....	1308
	1. des Nießbrauchers .....	1308
	2. des Eigentümers .....	1309

VIII. Erlöschen .....	1310
IX. Sonderformen .....	1311
1. Sicherungsnießbrauch .....	1311
2. Dispositionsnießbrauch .....	1312
G. Reallast .....	1313
I. Allgemeines .....	1313
II. Begründung durch Rechtsgeschäft .....	1315
1. Kausales und dingliches Geschäft .....	1315
2. Belastungsgegenstand .....	1316
3. Verpflichteter und Berechtigter .....	1317
a) Verpflichtung .....	1317
b) Berechtigung .....	1317
aa) Subjektiv-persönliche Reallast .....	1317
bb) Subjektiv-dingliche Reallast .....	1318
III. Anderweitige Begründung .....	1319
IV. Inhalt .....	1319
1. Allgemeines .....	1319
2. Leistungsinhalte .....	1319
3. Bestimmbarkeit .....	1321
4. Unzulässige Leistungen .....	1323
5. Ablösung .....	1323
6. Analoge Anwendung des Hypothekenrechts, § 1107 BGB .....	1324
7. Die persönliche Haftung nach § 1108 BGB .....	1325
V. Übertragung, Vererblichkeit, (Ver-)Pfändung .....	1326
1. Übertragung .....	1326
a) Subjektiv-persönliche Reallast .....	1326
b) Subjektiv-dingliche Reallast .....	1327
2. Vererblichkeit .....	1327
3. (Ver-)Pfändung .....	1328
VI. Zwangsvollstreckung .....	1328
1. durch einen Drittgläubiger .....	1328
2. durch den Berechtigten .....	1329
VII. Schutz .....	1330
VIII. Erlöschen .....	1331
IX. Sonderformen .....	1332
1. Sicherungsreallast .....	1332
2. Wohnungsreallast .....	1332
3. Altenteil .....	1333
<b>Kapitel 12: Grundstücksmiete und Grundstückspacht</b> <i>(Andreas Alexander Himmen)</i> .....	1337
Schrifttum .....	1339
A. Einführung .....	1340
I. Miet- und Pachtvertrag .....	1340
II. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen .....	1341
1. Leihe .....	1341
2. Mietkauf .....	1341

3.	Leasing .....	1342
4.	Dingliches Wohnungsrecht/Nießbrauch .....	1342
III.	Grundstücks- und Raummietvertrag .....	1342
IV.	Gewerbe- und Wohnraummietvertrag .....	1342
1.	Abgrenzung .....	1343
2.	Mischformen .....	1343
V.	Gegenstand des Mietvertrages .....	1344
1.	Mietobjekt .....	1344
2.	Nebenglass .....	1344
3.	Garagen/Stellplätze .....	1344
4.	Gemeinschaftseinrichtungen/Zubehör .....	1344
B.	Der Mietvertrag .....	1345
I.	Abschlussfreiheit – Kontrahierungszwang .....	1345
1.	Privatrechtlich eingeschränkte Abschlussfreiheit .....	1345
2.	Öffentlich-rechtliche Hindernisse .....	1345
II.	Vertragsanbahnung .....	1346
1.	Vorvertrag .....	1346
2.	Vormietrecht .....	1348
3.	Option .....	1348
4.	Vorvertragliches Schuldverhältnis .....	1349
III.	Die Mietvertragsparteien .....	1350
1.	Natürliche Personen .....	1350
2.	Personenhandelsgesellschaften .....	1351
3.	Juristische Personen .....	1351
4.	Personenmehrheiten .....	1351
5.	Nicht rechtsfähiger Verein .....	1352
IV.	Form des Mietvertrages .....	1352
1.	Gesetzliche Schriftform .....	1352
2.	Gewillkürte Schriftform .....	1353
V.	Abschluss und Inhalt des Mietvertrages .....	1354
1.	Einigung der Vertragsparteien .....	1354
2.	Mitwirkung Dritter beim Vertragsschluss .....	1354
3.	Notwendiger Vertragsinhalt .....	1354
4.	Anfechtung .....	1355
5.	Rechtsstellung des Mieters gegenüber Dritten .....	1355
6.	Formularmietvertrag .....	1356
7.	Auslegung und das Problem der Geschäftsgrundlage im Mietrecht .....	1356
8.	Wohnraummietverhältnisse im Zusammenhang mit Dienstverhältnissen .....	1357
VI.	Vertragsänderung .....	1357
1.	Gewillkürte Vertragsänderung .....	1357
2.	Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes .....	1358
3.	Wechsel der Vertragsparteien durch Veräußerung .....	1358



C. Pflichten des Vermieters .....	1359
I. Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	1359
1. Überlassung des Mietgegenstandes .....	1359
2. Besitz- und Bestandsschutz .....	1360
3. Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand .....	1360
4. Nebenpflichten .....	1360
II. Störungen des Mietgebrauchs .....	1361
1. Besitzstörungen .....	1361
2. Gebrauchsstörungen .....	1362
3. Konkurrenzschutz .....	1362
III. Sach- und Rechtsmängelhaftung .....	1362
1. Gleichbehandlung von Sach- und Rechtsmängeln .....	1363
2. Fallgruppen der Sachmängelhaftung .....	1363
3. Beweislast .....	1365
4. Rechtsfolgen .....	1365
5. Ausschluss der Gewährleistungsrechte .....	1367
IV. Leistungsstörungen des Vermieters .....	1368
1. Unmöglichkeit .....	1368
2. Verzug .....	1369
3. Sonstige Pflichtverletzungen .....	1369
4. Vertragliche Haftungsausschlüsse .....	1369
D. Pflichten des Mieters .....	1370
I. Zahlung der Miete .....	1370
1. Höhe der Miete .....	1370
2. Zahlungsweise .....	1372
3. Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen (frei finanzierte Wohnungen und Sozialwohnungen) .....	1373
4. Nebenkosten .....	1375
II. Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache .....	1377
1. Grundlagen .....	1377
2. Vertragsgemäßer Gebrauch .....	1377
3. Mitgebrauch Dritter .....	1378
4. Obhuts- und Sorgfaltspflichten .....	1379
5. Anzeigepflicht .....	1379
6. Schönheitsreparaturen .....	1379
7. Duldungspflichten .....	1381
III. Sicherung des Vermieters .....	1381
1. Vermieterpfandrecht .....	1382
2. Kautions .....	1382
IV. Leistungsstörungen des Mieters .....	1383
1. Unmöglichkeit .....	1384
2. Verzug .....	1384
3. Sonstige Pflichtverletzungen .....	1385

E. Untervermietung .....	1386
I. Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter .....	1386
1. Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung .....	1386
2. Rechtsfolgen der erlaubten Untervermietung .....	1387
3. Unzulässige Untervermietung .....	1387
II. Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Untermieter .....	1388
1. Wirksamkeit des Untermietverhältnisses .....	1388
2. Verhältnis von Haupt- und Untermietverhältnis .....	1388
3. Beendigung des Untermietverhältnisses .....	1389
III. Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Untermieter .....	1389
1. Keine vertraglichen Beziehungen .....	1389
2. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses .....	1390
3. Rückgabeanspruch des Vermieters .....	1390
4. Gewerbliche Zwischenvermietung .....	1390
F. Beendigung von Mietverhältnissen .....	1391
I. Aufhebungsvertrag .....	1391
II. Kündigung .....	1392
1. Grundsätze .....	1392
2. Ordentliche Kündigung .....	1393
3. Sonderkündigungsrechte .....	1393
4. Sozialklausel .....	1394
III. Beendigung durch Zeitablauf .....	1395
IV. Rücktritt .....	1396
V. Sonstige Beendigungsgründe .....	1396
1. Erlöschen einer juristischen Person .....	1396
2. Kraft Verwaltungsaktes .....	1396
G. Abwicklung beendeter Mietverhältnisse .....	1397
I. Rückgabe der Mietsache .....	1397
1. Zeitpunkt .....	1397
2. Besitzeinräumung .....	1397
3. Selbsthilfefeuerbot .....	1397
4. Zurückbehaltungsrecht .....	1398
5. Räumungsanspruch gegen Dritte .....	1398
6. Verjährung .....	1398
II. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe der Mietsache .....	1398
1. Nutzungsentschädigung .....	1398
2. Schadensersatz wegen Verzuges oder Schlechterfüllung .....	1399
3. Weitere Ansprüche .....	1400
4. Verjährung .....	1400
III. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache .....	1400
1. Wegnahmepflicht des Mieters .....	1400
2. Ausnahmen .....	1401
3. Verjährung .....	1401
IV. Rechtsfolgen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen .....	1401

V.	Aufwendungsersatzansprüche des Mieters .....	1402
1.	Notwendige Aufwendungen .....	1402
2.	Sonstige Aufwendungen .....	1402
3.	Abweichende Parteivereinbarungen .....	1403
4.	Verjährung .....	1403
VI.	Wegnahmerecht des Mieters .....	1404
1.	Wegnahme von Einrichtungen .....	1404
2.	Abwendungsbefugnis des Vermieters .....	1404
VII.	Sonstige Ansprüche .....	1405
1.	Beschädigungen und Obliegenheitsverletzungen des Mieters .....	1405
2.	Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter .....	1405
3.	Rückgabe von Sicherheiten .....	1406
4.	Rückgabe von Mietvorauszahlungen und sonstigen Mieter- leistungen .....	1407
5.	Abstandszahlungen .....	1407
H.	Pachtvertrag .....	1408
I.	Vertragsinhalt .....	1408
1.	Vertragsgegenstand .....	1408
2.	Verpächterpflichten .....	1408
3.	Pächterpflichten .....	1409
II.	Verpachtung von Grundstücken mit Inventar .....	1409
1.	Erhaltungspflicht .....	1409
2.	Übernahme des Inventars zum Schätzwert .....	1409
3.	Weitere Besonderheiten .....	1410
III.	Landpachtvertrag .....	1410
1.	Inhalt .....	1410
2.	Verpächterpflichten .....	1411
3.	Pächterpflichten .....	1411
4.	Vertragsabwicklung .....	1411
IV.	Sonderformen des Pachtvertrages .....	1412
I.	Steuerliche Gesichtspunkte beim Abschluss von Miet- und Pachtverträgen .....	1412
I.	Umsatzsteuer .....	1412
II.	Einkommensteuer .....	1413
III.	Miete als Betriebsausgabe .....	1413
IV.	Einzelprobleme .....	1413
J.	Immobilienleasing .....	1414
I.	Der Leasingvertrag .....	1414
1.	Kauf- und Bauphase .....	1414
2.	Nutzungsphase .....	1415
II.	Steuerliche Gesichtspunkte .....	1416
1.	Ertragssteuer .....	1416
2.	Vertragsmodelle .....	1417
3.	Weitere steuerrechtliche Besonderheiten .....	1417

<b>Kapitel 13: Das Grundstück als Gegenstand der Kreditsicherung (Christoph Schreiber)</b> .....	1419
Schrifttum .....	1421
A. Grundpfandrechte als Kreditsicherungsrechte an Grundstücken .....	1422
I. Grundlagen .....	1422
1. Wesensmerkmale des Grundpfandrechts .....	1422
2. Inhalt der Grundpfandrechte .....	1423
3. Unterscheidungsmerkmale von Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld .....	1424
a) Gesetzliche Systematik .....	1424
b) Hypothek .....	1424
c) Grundschuld .....	1425
d) Rentenschuld .....	1425
e) Gemeinsamkeiten und Unterschiede .....	1425
f) Bevorzugung der Grundschuld in der Praxis .....	1427
4. Realkredit .....	1428
5. Begriffliche Unterscheidungen .....	1429
a) Briefrechte und Buchrechte .....	1429
b) Fremd- und Eigentümergrundpfandrecht .....	1430
aa) Grundsätzliches .....	1430
bb) Eigentümergrundschuld kraft Bestellung („Vorrats- grundschuld“) .....	1431
cc) Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes .....	1432
c) Einzel- und Gesamtgrundpfandrechte .....	1433
II. Gegenstand der dinglichen Grundpfandhaftung .....	1434
1. Grundstücke .....	1434
2. Das Grundstück und zugeschriebene Grundstücke .....	1435
3. Erbbaurecht .....	1435
4. Miteigentumsanteile .....	1436
5. Wohnungseigentum, Teileigentum .....	1437
6. Gebäudeeigentum der früheren DDR .....	1437
III. Haftungsverband der Grundpfandrechte .....	1437
1. Haftungsumfang .....	1437
2. Getrennte Erzeugnisse und sonstige Bestandteile .....	1438
a) Nicht wesentliche Grundstücksbestandteile .....	1438
b) Erzeugnisse (§ 94 Abs. 1 BGB) .....	1438
c) Enthftung .....	1438
3. Haftung des Zubehörs (§§ 97, 1120 BGB) .....	1440
a) Zubehör .....	1440
b) Enthftung .....	1441
4. Miet- und Pachtzinsforderungen .....	1441
5. Wiederkehrende Leistungen .....	1442
6. Versicherungsforderungen .....	1442
IV. Grundbuch .....	1443
V. Gesicherte Rechtsstellung des Grundpfandgläubigers .....	1444
B. Der Erwerb der Grundschuld .....	1444
I. Überblick über den Erwerbsvorgang .....	1445

II. Begründung der Grundschuld durch Einigung und Eintragung .....	1446
1. Die Einigung .....	1446
2. Inhalt der Einigung .....	1447
a) Genaue Bezeichnung des zu belastenden Grundstücks gem. § 28 S. 1 GBO .....	1447
b) Angabe des Gläubigers .....	1447
c) Grundschuldkapital .....	1448
d) Verzinslichkeit, Zinssatz und Zinsbeginn .....	1449
e) Sonstige Nebenleistungen .....	1451
f) Briefausschluss bei der Buchgrundschuld .....	1451
3. Familienrechtliche Zustimmungserfordernisse .....	1451
4. Zustimmungs- und Mitwirkungserfordernisse nach öffentlichem Recht .....	1452
5. Begründung der Eigentümergrundschuld .....	1452
6. Risiken im Zusammenhang mit der Bindung an die Einigung .....	1453
7. Eintragung im Grundbuch .....	1454
a) Grundlagen .....	1454
b) Eintragungsantrag .....	1454
c) Eintragungsbewilligung .....	1455
d) Voreintragung des Betroffenen .....	1456
aa) Grundlagen .....	1456
bb) Bestellung der Grundschuld durch den Verkäufer .....	1457
cc) Exkurs: Verpfändung des Übereignungsanspruchs .....	1457
e) Inhalt der Eintragung .....	1458
8. Rangverschaffung .....	1459
a) Grundlagen .....	1459
b) Rangvereinbarung .....	1460
c) Rangänderung .....	1461
d) Rangvorbehalt .....	1461
9. Sicherung des Kreditgebers bei Valutierung vor Eintragung der Grundschuld durch Notarbestätigung/Rangbestätigung .....	1462
10. Briefgrundschuld .....	1462
a) Briefausschluss .....	1462
b) Briefübergabe .....	1462
c) Übergabesurrogate .....	1463
d) Aushändigungsabrede .....	1463
e) Besonderheiten bei der Bestellung von Gesamtgrundschulden .....	1464
11. Nachverpfändung .....	1464

III.	Vereinbarungen und Erklärungen in der Grundschuldbestellungsurkunde .....	1465
	1. Überblick .....	1465
	2. Form .....	1465
	3. Bestellungserklärung .....	1465
	4. Kündigungsvereinbarung/Fälligkeit .....	1466
	5. Die dingliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	1466
	6. Teilvollstreckbare Grundschuld .....	1467
	7. Persönliche Haftungsunterwerfung .....	1468
	8. Rangvereinbarung .....	1470
	9. Ausgewählte weitere Vereinbarungen .....	1470
	a) Vereinbarungen über die Grundschuldrückgewährpflicht .....	1470
	b) Vereinbarung zur Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts .....	1471
	10. Vereinbarungen über Ansprüche auf Rückgewähr vor- oder gleichrangiger Grundschulden .....	1471
	11. Vereinbarungen zum Verhalten des Pfandgläubigers in der Zwangsversteigerung .....	1473
	12. Antrag auf Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung .....	1473
IV.	Erwerb der Grundschuld im Wege der Abtretung .....	1473
	1. Vorbemerkung .....	1473
	2. Übertragung von Buchgrundschulden .....	1474
	3. Übertragung von Briefgrundschulden .....	1476
	4. Abtretung von Eigentümergrundschulden .....	1477
	5. Abtretung der Eigentümergrundschuld vor ihrer Eintragung .....	1478
	6. Grundschuldteilabtretung .....	1478
	7. Titelumschreibung .....	1479
	8. Alternative zur Grundschuldabtretung: Treuhänderische Haltung für Dritte .....	1480
V.	Sicherungsabrede .....	1481
	1. Grundlagen .....	1481
	2. Inhalt der Sicherungsabrede .....	1481
	a) Sicherungszweckerklärung .....	1482
	b) Enge und weite Sicherungszweckerklärung .....	1483
	c) Eingeschränkte Zweckbestimmung bei der Kaufpreisvorfinanzierung .....	1484
	d) Vereinbarung über die Zahlungsverrechnung .....	1485
	e) Unterhaltung und Versicherung des Pfandobjekts; Auskünfte und Besichtigung .....	1485
	f) Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschulden .....	1486
	3. Änderung der Sicherungsabrede .....	1486
C.	Eigentumswechsel am Pfandobjekt .....	1486

D. Zahlungen auf die persönliche Forderung und auf die Grundschild .....	1487
I. Zahlung auf die gesicherte Forderung .....	1488
II. Zahlung auf die Grundschild .....	1488
III. Ablösung durch einen Dritten .....	1489
IV. Verjährung, Einreden .....	1489
1. Verjährung .....	1489
2. Einreden gegen die Grundschild .....	1490
3. Einreden gegen die gesicherte Forderung .....	1490
E. Die Grundschildrückgewähr .....	1491
I. Grundsätzliches .....	1491
1. Erledigung des Sicherungszwecks .....	1491
2. Formen der Rückgewähr .....	1492
3. Rückgewähr der übrigen Sicherheiten .....	1493
4. Teilfreigabe .....	1493
II. Die Löschung der Grundschild .....	1494
1. Erlöschen durch Aufhebung und Löschungsbewilligung .....	1494
2. Löschungsfähige Quittung .....	1494
3. Gesetzlicher Lösungsanspruch gleich- oder nachrangiger Pfandgläubiger .....	1495
4. Erlöschen in der Zwangsverwertung .....	1496
III. Die Durchsetzung des Duldungsanspruchs aus der Grundschild und der weiteren Sicherheiten im Überblick .....	1496
1. Grundsätzliches .....	1496
2. Zwangsverwaltung .....	1497
3. Zwangsversteigerung .....	1498
4. Wirkung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung .....	1499
5. Freihändige Veräußerung der Grundschild .....	1499
a) Isolierte Abtretung .....	1499
b) Gemeinsame Übertragung von Grundschild und Forderung .....	1500
6. Die Verwertung im Rahmen der persönlichen Haftung .....	1500
F. Auswirkungen der Insolvenz im Überblick .....	1501
I. Insolvenz des Sicherungsgebers (Eigentümers) .....	1501
II. Der Rückgewähranspruch in der Insolvenz des Sicherungsnehmers .....	1502
G. Überblick über die Besonderheiten der Hypothek .....	1502
I. Grundsätzliches .....	1502
II. Unterschiede bei der Begründung der Hypothek .....	1503
1. Abhängigkeit von der gesicherten Forderung .....	1503
2. Eintragung .....	1503
III. Unterschiede bei der Übertragung der Hypothek .....	1503
IV. Gesetzlicher Übergang der Hypothek .....	1503

V.	Einwendungen und Einreden .....	1504
VI.	Einzelne Arten der Hypothek .....	1504
1.	Verkehrshypothek und Sicherungshypothek .....	1504
2.	Fälligkeitshypothek, Abzahlungshypothek und Tilgungshypothek .....	1505
<b>Kapitel 14: Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechts- änderungen (Nicola Preuß) .....</b>		<b>1507</b>
Schrifttum .....		1509
A.	Überblick .....	1511
I.	Erfüllungssicherung von Leistungsansprüchen .....	1511
II.	Erwerbsansprüche aus Vorkaufs-, Wiederkaufs- und sonstigen Ankaufsrechten .....	1511
B.	Die Vormerkung .....	1512
I.	Wesen und Wirkung der Vormerkung .....	1512
1.	Dingliche Wirkung .....	1512
2.	Akzessorietät der Vormerkung .....	1513
a)	Existenz des gesicherten Anspruchs als Wirksamkeits- voraussetzung .....	1513
b)	Zession des gesicherten Anspruchs .....	1515
II.	Vormerkungsfähige Ansprüche .....	1516
III.	Sicherung bedingter und künftiger Ansprüche .....	1517
1.	Bedingte Ansprüche .....	1517
2.	Künftige Ansprüche .....	1518
3.	Vormerkungsfähigkeit einer vom Erblasser herrührenden Verpflichtung .....	1520
IV.	Schuldner und Gläubiger des vormerkungsgesicherten Anspruchs .....	1522
1.	Identitätsgebot auf der Passivseite .....	1522
2.	Identitätsgebot auf der Aktivseite und Ansprüche zugunsten Dritter .....	1524
3.	Personenmehrheit und Personenwechsel auf der Gläubigerseite .....	1526
V.	Die Wirkungen der Vormerkung .....	1528
1.	Rangwirkung .....	1528
2.	Vormerkungswidrige Verfügungen .....	1529
a)	Relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügung .....	1529
b)	Nutzungersatzansprüche .....	1532
c)	Schadensersatz- und Unterlassungsansprüche wegen schuldhafter Verschlechterung des Grundstücks .....	1533



3.	Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Zwangsversteigerung .....	1533
a)	Dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehende Vormerkungen .....	1534
b)	Dem Recht des betreibenden Gläubigers nachgehende Vormerkungen .....	1536
4.	Behandlung vormerkungsgesicherter Ansprüche in der Insolvenz .....	1540
VI.	Entstehung und Erlöschen der Vormerkung .....	1542
1.	Vormerkung aufgrund einer Bewilligung .....	1542
2.	Vormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung .....	1544
VII.	Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung .....	1545
1.	Gutgläubiger Ersterwerb .....	1545
2.	Gutgläubiger Zweiterwerb .....	1546
C.	Das Vorkaufsrecht .....	1548
I.	Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht .....	1548
1.	Einräumung des Vorkaufsrechts .....	1548
2.	Der Vorkaufsfall .....	1550
a)	Kaufvertrag und ähnliche Geschäfte .....	1551
b)	Rechtswirksamkeit des Vertrages .....	1552
c)	Drittverkauf .....	1556
3.	Mitteilung des Vertragsschlusses .....	1556
4.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter .....	1557
5.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten .....	1558
II.	Das dingliche Vorkaufsrecht .....	1558
1.	Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts .....	1559
2.	Übertragbarkeit .....	1559
3.	Vorkaufsrecht zugunsten mehrerer Berechtigter .....	1560
4.	Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten .....	1560
D.	Wiederkaufsrecht .....	1561
E.	Sonstige Ankaufsrechte .....	1562

**Kapitel 15: Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Immobiliarvollstreckung**  
*(Lars Lütgens)* .....

		1563
Schrifttum .....		1565
A.	Allgemeines .....	1566
I.	Arten der Zwangsvollstreckung .....	1566
II.	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen .....	1567
1.	Vollstreckungstitel im Allgemeinen .....	1567
2.	Notarielle Urkunden als Vollstreckungstitel im Besonderen .....	1568
a)	Begriff .....	1568
b)	Das Verfahren zur Errichtung der vollstreckbaren Urkunde .....	1570
aa)	Zuständigkeit .....	1570
bb)	Form .....	1570

c)	Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung .....	1571
aa)	Zuständigkeit .....	1571
bb)	Voraussetzungen für die Erteilung der Vollstreckungsklausel .....	1571
cc)	Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung bei notariellen Urkunden .....	1572
d)	Der vollstreckbare Anspruch .....	1573
aa)	Bestimmtheitsgrundsatz .....	1574
bb)	Dingliche und persönliche Unterwerfung .....	1576
cc)	Die Unterwerfungserklärung .....	1580
3.	Klausel .....	1585
4.	Zustellung .....	1586
5.	Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen .....	1587
III.	Vollstreckungsumfang .....	1587
IV.	Gegenstände der Immobilienvollstreckung .....	1588
1.	Grundstücke .....	1588
2.	Wohnungseigentum und grundstücksgleiche Rechte (§ 864 Abs. 1 ZPO) .....	1589
3.	Bruchteile von Grundstücken .....	1589
4.	Haftungsverband der Hypothek .....	1591
a)	Grundstückszubehör .....	1591
aa)	Zubehöreigenschaft .....	1591
bb)	Eigentum des Grundstückseigentümers .....	1591
b)	Übrige Gegenstände (§§ 1120 ff. BGB) .....	1592
B.	Zwangsversteigerung .....	1593
I.	Verfahren bis zum Versteigerungstermin .....	1593
1.	Antrag an das Vollstreckungsgericht (§§ 15 ff. ZVG) .....	1593
a)	Zuständigkeit .....	1593
b)	Form .....	1593
c)	Inhalt (§ 16 Abs. 1 ZVG) .....	1593
d)	Urkunden (§ 16 Abs. 2 ZVG) .....	1594
e)	Eintragung des Schuldners (§ 17 ZVG) .....	1594
f)	Verfahrensverbindung (§ 18 ZVG) .....	1594
2.	Prüfung durch das Vollstreckungsgericht .....	1595
3.	Anordnungsbeschluss (§ 15 ZVG) .....	1596
a)	Form und Inhalt .....	1596
b)	Mehrere Anträge .....	1596
c)	Hinweis an Schuldner .....	1597
4.	Versteigerungsvermerk (§§ 19 Abs. 1 ZVG, 38 GBO) .....	1597
5.	Beitrittsbeschluss (§ 27 Abs. 1 ZVG) .....	1597
a)	Voraussetzungen .....	1597
b)	Zulassung des Beitritts .....	1598
c)	Gläubigeridentität .....	1598

6. Rechtswirkungen der Anordnung (§§ 20 ff. ZVG) .....	1598
a) Wirksamwerden (§ 22 Abs. 1 ZVG) .....	1598
b) Umfang der Beschlagnahme (§ 20 ZVG) .....	1598
c) Wirkung der Beschlagnahme (§ 23 ZVG) .....	1599
aa) Mithaftende Gegenstände .....	1599
bb) Grundstücksveräußerung .....	1599
7. Aufhebung des Verfahrens .....	1600
a) Grundbuchhindernisse (§ 28 Abs. 1 ZVG) .....	1601
aa) Vollstreckung aus einem dinglichen Titel .....	1601
bb) Vollstreckung aus einem persönlichen Titel .....	1601
cc) Insolvenzvermerk .....	1602
dd) Weitere eingetragene Rechte .....	1602
ee) Keine entgegenstehenden Rechte .....	1603
b) Rücknahme des Antrags (§ 29 ZVG) .....	1603
c) Entscheidung des Prozessgerichts .....	1603
d) Aufhebungsbeschluss .....	1603
8. Einstweilige Einstellung des Verfahrens .....	1604
a) Grundbuchhindernisse (§ 28 ZVG) .....	1604
b) Bewilligung des Gläubigers (§ 30 Abs. 1 ZVG) .....	1604
c) Antrag des Schuldners (§§ 30a–c ZVG) .....	1605
aa) Frist und Form .....	1605
bb) Inhaltliche Voraussetzung .....	1605
d) Antrag des Insolvenzverwalters (§§ 30d–f ZVG) .....	1606
e) Fortsetzung des Verfahrens (§ 31 ZVG) .....	1607
f) Einstellung wegen sittenwidriger Härte (§ 765a ZPO) .....	1607
g) Sonstige Einstellungsfälle .....	1607
9. Festsetzung des Grundstückswertes (§ 74a Abs. 5 ZVG) .....	1607
10. Terminbestimmung .....	1613
a) Voraussetzungen (§ 36 ZVG) .....	1613
b) Inhalt (§§ 37 f. ZVG) .....	1613
aa) Mussvorschrift § 37 ZVG .....	1613
bb) Sollvorschrift § 38 ZVG .....	1614
cc) Verstöße .....	1615
c) Bekanntmachung (§§ 39 f. ZVG) .....	1615
d) Zustellung an die Beteiligten (§ 41 ZVG) .....	1616
11. Weitere Vorbereitungsmaßnahmen des Gerichts .....	1616
a) Zusätzliche Zustellung an den Schuldner .....	1616
b) Mitteilung über betreibende Gläubiger (§ 41 Abs. 2 ZVG) .....	1617
12. Forderungsanmeldung (§ 37 Nr. 4 und 5 ZVG) .....	1617
a) Allgemeines .....	1617
b) Anmeldepflichtige Forderungen .....	1618
aa) Allgemein .....	1618
bb) Anmeldungen zu eingetragenen Rechten .....	1618
c) Anmeldung bei Sicherungsgrundschulden .....	1619

II. Versteigerungstermin und Zuschlag .....	1619
1. Bekanntmachungsteil (§ 66 Abs. 1 ZVG) .....	1619
a) Allgemeines .....	1619
b) Geringstes Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG) .....	1621
c) Weitere Versteigerungsbedingungen (§§ 49 ff. ZVG) .....	1622
aa) Die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen .....	1622
bb) Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59 ZVG) .....	1623
cc) Mehrere Grundstücke (§§ 63 f. ZVG) .....	1624
dd) Ausschluss weiterer Anmeldungen (§ 66 Abs. 2 ZVG) .....	1626
2. Bietzeit .....	1626
a) Beginn und Dauer (§ 73 Abs. 1 S. 1 ZVG) .....	1626
b) Gebote .....	1627
aa) Bieter .....	1627
bb) Form und Inhalt .....	1628
cc) Geringstes Bargebot (§ 49 Abs. 1 ZVG) .....	1628
dd) Anfechtbarkeit und Nichtigkeit .....	1628
ee) Bindung und Erlöschen .....	1629
ff) Entscheidung über das Gebot .....	1629
c) Sicherheitsleistung (§§ 67 ff. ZVG) .....	1629
aa) Berechtigung (§ 67 ZVG) .....	1629
bb) Höhe der Sicherheitsleistung (§ 68 ZVG) .....	1630
cc) Art der Sicherheitsleistung (§ 69 ZVG) .....	1631
dd) Entscheidung .....	1632
ee) Rückgabe .....	1632
d) Schluss der Versteigerung (Bietzeit, § 73 ZVG) .....	1632
3. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74 ZVG) .....	1633
4. Entscheidung über den Zuschlag (§§ 81 ff. ZVG) .....	1633
a) Erteilung im Regelfall (§ 81 Abs. 1 ZVG) .....	1633
b) Erteilung bei Abtretung oder Pfändung des Meistgebots (§ 81 Abs. 2 ZVG) .....	1634
c) Erteilung bei verdeckter Vertretung (§ 81 Abs. 3 ZVG) ....	1635
d) Versagung wegen Verfahrensfehlern (§§ 83 f. ZVG) .....	1635
e) Versagung wegen Nichterreichens der 5/10- Grenze (§ 85a ZVG) .....	1637
f) Versagung wegen Nichterreichens der 7/10- Grenze (§ 74a ZVG) .....	1640
g) Versagung auf Antrag des Schuldners (§ 765a ZPO) .....	1641
5. Rechtsbehelfe .....	1642
a) Sofortige Beschwerde (§ 95 ZVG) .....	1642
b) Sofortige Beschwerde gegen Erteilung oder Versagung des Zuschlags (§§ 96 ff. ZVG) .....	1645
aa) Beschwerdeberechtigung (§ 97 ZVG) .....	1645
bb) Beschwerdefrist (§ 98 ZVG) .....	1645

cc) Beschwerdegründe (§ 100 ZVG) .....	1646
dd) Inhalt der Entscheidung (§ 101 ZVG) .....	1646
c) Rechtsbeschwerde (§ 102 ZVG) .....	1647
6. Wirkung des Zuschlags .....	1647
a) Eigentumserwerb durch Zuschlag (§ 90 Abs. 1 ZVG) .....	1647
b) Eigentumsübergang am Zubehör (§ 90 Abs. 2 ZVG) .....	1648
c) Erlöschen von Rechten (§ 91 Abs. 1 ZVG) .....	1648
d) Bestehenbleiben von Rechten (§ 91 Abs. 2 ZVG) .....	1649
e) Schuldrechtliche Folgen .....	1650
aa) Gefahrübergang (§ 56 S. 1 ZVG) .....	1650
bb) Nutzungen .....	1650
cc) Lasten .....	1650
dd) Miet- und Pachtverhältnisse .....	1651
f) Kosten, Gebühren und Steuern .....	1653
g) Zuschlagsbeschluss als Räumungs- und Herausgabebetitel .....	1654
III. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	1655
1. Allgemeines .....	1655
2. Vorbereitung des Verteilungstermins .....	1656
a) Bestimmung des Verteilungstermins (§ 105 ZVG) .....	1656
b) Vorläufiger Teilungsplan (§ 106 S. 1 ZVG) .....	1656
3. Durchführung des Verteilungstermins .....	1656
a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 113 ZVG) .....	1657
aa) Teilungsmasse (§ 107 ZVG) .....	1657
bb) Bestehen bleibende Rechte (§ 113 Abs. 2 ZVG) .....	1657
cc) Schuldenmasse (§ 114 ZVG) .....	1658
dd) Rangklassen (§§ 109, 10 Abs. 1 ZVG) .....	1658
ee) Verteilung bei Gesamtausgebot (§ 112 ZVG) .....	1662
ff) Verteilung auf Gesamtrecht (§ 122 ZVG) .....	1663
b) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan .....	1663
aa) Formelle Mängel .....	1664
bb) Sachliche Mängel .....	1664
4. Ausführung des Teilungsplans .....	1666
a) Ausführung bei Zahlung des Bargebots (§ 117 ZVG) .....	1666
aa) Auszahlung .....	1666
bb) Hinterlegung .....	1667
b) Ausführung bei Nichtzahlung des Bargebots .....	1667
aa) Übertragung der Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten .....	1667
bb) Zuschlagsbeschluss als Zahlungstitel (§ 132 ZVG) .....	1668
5. Verfahren nach Ausführung des Teilungsplans .....	1668
a) Eintragung des Ersteher in das Grundbuch (§ 130 ZVG) .....	1668
b) Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 128 Abs. 1 S. 1 ZVG) .....	1669

IV.	Kosten der Zwangsversteigerung .....	1670
1.	Gerichtskosten .....	1670
2.	Rechtsanwaltsvergütung .....	1671
V.	Sonderfall: Teilungsversteigerung (§§ 180 bis 185 ZVG) .....	1672
1.	Verfahrenszweck .....	1672
2.	Anordnungsverfahren .....	1673
a)	Formelle Voraussetzungen .....	1673
b)	Materielle Voraussetzungen .....	1674
aa)	Kein Ausschluss der Aufhebung .....	1674
bb)	Zustimmungserfordernis (§ 1365 BGB) .....	1675
cc)	Berücksichtigung im Verfahren .....	1676
3.	Einstellung des Verfahrens .....	1676
4.	Feststellung des geringsten Gebots .....	1677
5.	Erlösverteilung .....	1678
C.	Zwangsverwaltung (§§ 146 ff. ZVG) .....	1679
I.	Anordnung der Zwangsverwaltung .....	1679
1.	Verfahren (§ 146 Abs. 1 ZVG) .....	1679
a)	Eigenbesitz des Schuldners .....	1680
b)	Glaubhaftmachung .....	1681
2.	Rechtswirkung: Beschlagnahme .....	1681
a)	Umfang (§ 148 Abs. 1 ZVG) .....	1681
b)	Zeitpunkt (§§ 22, 151 Abs. 1 ZVG) .....	1682
c)	Wirkung (§ 148 Abs. 2 ZVG) .....	1682
aa)	Wohnrecht des Schuldners (§ 149 Abs. 1 ZVG) .....	1682
bb)	Räumungspflicht des Schuldners (§ 149 Abs. 2 ZVG) .....	1683
cc)	Unterhalt des Schuldners (§ 149 Abs. 3 ZVG) .....	1683
II.	Durchführung der Zwangsverwaltung .....	1684
1.	Bestellung und Vergütung des Zwangsverwalters .....	1684
a)	Regelfall (§ 150 Abs. 1 ZVG) .....	1684
aa)	Bestellung .....	1684
bb)	Vergütung .....	1684
cc)	Verwirkung des Vergütungsanspruchs .....	1686
dd)	Geschäftsführung des Zwangsverwalters .....	1686
ee)	Entlassung des Zwangsverwalters .....	1687
b)	Institutsverwalter (§ 150a ZVG) .....	1687
c)	Schuldnerverwalter (§§ 150b–e ZVG) .....	1687
2.	Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters (§§ 152 ff. ZVG, ZwVwV) .....	1688
a)	Rechtsstellung .....	1688
b)	Besitzverschaffung (§ 150 Abs. 2 ZVG) .....	1689
c)	Aufgaben (§§ 148 Abs. 2, 152 Abs. 1 ZVG) .....	1690
aa)	Bestanderhaltung .....	1691
bb)	Grundstücksnutzung .....	1691
cc)	Gewerbliche Tätigkeit .....	1692
dd)	Miet- und Pachtverträge .....	1693

ee) Zwangsverwaltung bei Wohnungseigentum .....	1696
ff) Prozessführung .....	1698
d) Rechnungslegung (§ 154 S. 2 ZVG) .....	1700
e) Haftung (§ 154 S. 1 ZVG) .....	1701
3. Verteilung der Nutzungen des Grundstücks (§ 155 ZVG) .....	1701
a) Aufstellung des Teilungsplans (§ 156 ZVG) .....	1702
aa) Allgemeiner Inhalt .....	1702
bb) Sonderregelungen bei der Rangfolge (§ 155 ZVG) .....	1703
cc) Ergänzung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 ZVG) .....	1704
dd) Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan. Formelle Mängel .....	1704
ee) Klage auf Änderung des Teilungsplans (§ 159 Abs. 1 ZVG) .....	1704
b) Ausführung des Teilungsplans (§ 157 Abs. 1 ZVG) .....	1705
III. Kosten der Zwangsverwaltung .....	1706
1. Gerichtskosten .....	1706
2. Rechtsanwaltsvergütung .....	1706
3. Steuern .....	1706
D. Zwangshypothek (§§ 866 Abs. 3, 867 ZPO) .....	1707
I. Zweck der Zwangshypothek .....	1707
II. Eintragungsvoraussetzungen .....	1707
1. Grundbuchrechtliche Erfordernisse .....	1708
2. Vollstreckungsrechtliche Erfordernisse .....	1709
a) Allgemeine Voraussetzungen .....	1709
b) Mindesthöhegebot (§ 866 Abs. 3 ZPO) .....	1710
c) Gesamtbelastungsverbot (§ 867 Abs. 2 S. 1 ZPO) .....	1710
3. Verfahren bei Eintragungshindernissen .....	1711
III. Rechtsfolgen der Eintragung .....	1711
1. Entstehen der Zwangshypothek (§ 867 Abs. 1 S. 2 ZPO) .....	1711
2. Entbehrlichkeit der Duldungsklage (§ 867 Abs. 3 ZPO) .....	1713
IV. Rechtsbehelfe .....	1713
V. Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer .....	1714
1. Erwerb nach materiellem Recht (§ 1163 BGB) .....	1714
2. Erwerb nach Verfahrensrecht (§ 868 ZPO) .....	1715
3. Berichtigung des Grundbuchs .....	1716
VI. Kosten der Zwangshypothek .....	1716
1. Gerichtskosten .....	1716
2. Rechtsanwaltsvergütung .....	1717
<b>Kapitel 16: Grundsteuer (Raymond Halaczinsky) .....</b>	<b>1719</b>
Schrifttum .....	1721
A. Einführung .....	1723
I. Rechtsgrundlagen .....	1723
II. Allgemeiner Überblick .....	1723

B. Grundsteuer .....	1725
I. Steuergegenstand .....	1725
1. Wirtschaftliche Einheit nach dem Bewertungsgesetz .....	1725
2. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	1725
3. Grundstücke .....	1727
4. Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Wohnungs- und Teileigentum .....	1728
5. Einheitsbewertung .....	1729
6. Einheitswertverfahren .....	1730
II. Steuerbefreiungen .....	1731
1. Grundbesitz von juristischen Personen des öffentlichen Rechts zum Allgemeingebrauch .....	1731
2. Grundbesitz bei gemeinnützigen und religiösen Institutionen .....	1733
3. Verwendung zu verschiedenen begünstigten Zwecken .....	1735
4. Wohnung oder land- und forstwirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich steuerpflichtig .....	1736
5. Befreiungsverfahren .....	1738
III. Steuermessbetrag .....	1738
1. Bedeutung .....	1738
2. Steuermesszahlen .....	1739
a) alte Länder .....	1739
b) neue Länder .....	1739
3. Steuermessbetragsveranlagung .....	1740
IV. Grundsteuerfestsetzung .....	1741
1. Grundsteuerbescheid .....	1741
2. Grundsteuerhebesatz .....	1743
V. Steuerschuldner, Haftung .....	1744
1. Persönliche Steuerschuld .....	1744
2. Haftung Dritter .....	1745
VI. Erlass der Grundsteuer .....	1747
1. Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt .....	1747
2. Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung .....	1749
3. Erlass nach der Abgabenordnung .....	1752
VII. Grundsteuererhebung, Vollstreckung .....	1752
<b>Kapitel 17: Grunderwerbsteuer (Raymond Halaczinsky) .....</b>	<b>1755</b>
Schrifttum .....	1757
A. Einführung .....	1759
B. Grunderwerbsteuer .....	1761
I. Steuerpflichtige Grundstücksübertragungen .....	1761
1. Überblick .....	1761
2. Grundstück i. S. d. GrEStG .....	1761
II. Steuertatbestände .....	1763
1. Verpflichtungsgeschäfte .....	1763
2. Übergang des Grundstücks kraft Gesetzes .....	1764



3.	Abtretung eines Übereignungsanspruchs bzw. Kaufangebotsrechts .....	1766
4.	Verwertungsbefugnis .....	1766
5.	Wechsel im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft .....	1767
6.	Anteilsvereinigung .....	1770
7.	Wirtschaftliche Anteilsvereinigung .....	1772
8.	Aufeinanderfolgen von Steuertatbeständen .....	1773
9.	Weitere Erwerbstatbestände .....	1773
III.	Steuerbefreiungen .....	1774
1.	Allgemeine Ausnahmen (§ 3 Nr. 1, 2 GrEStG) .....	1774
a)	Freigrenze .....	1774
b)	Erwerbe von Todes wegen, Schenkungen, Nachlassteilung .....	1774
2.	Personenbezogene Befreiungen (§ 3 Nrn. 2–7 GrEStG); Grundstückserwerbe innerhalb der Familie .....	1776
3.	Rückerwerb vom Treuhänder .....	1777
4.	Besondere Ausnahmen von der Besteuerung (§ 4 GrEStG) .....	1777
IV.	Begünstigungen von Gesamthandsgemeinschaften .....	1778
1.	Übergang auf eine Gesamthand .....	1779
2.	Grundstücksübergang von einer Gesamthand auf Mit- oder Alleineigentümer .....	1780
3.	Übergang von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand .....	1780
4.	Einschränkung der Vergünstigung .....	1781
V.	Umstrukturierungen im Konzern .....	1782
1.	Umfang der Vergünstigung .....	1782
2.	Voraussetzungen für die Vergünstigung .....	1782
VI.	Vergünstigungen bei Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum und Flurbereinigung .....	1783
VII.	Rückgängigmachung eines Erwerbs .....	1784
VIII.	Bemessung der Grunderwerbsteuer .....	1786
1.	Gegenleistung, Bedarfswert .....	1786
2.	Gegenleistung bei einheitlichem Vertragswerk .....	1787
3.	Gemischte Gegenleistung .....	1788
4.	Bewertungsgrundsätze für die Ermittlung der Gegenleistung .....	1789
5.	Gegenleistung im Einzelnen .....	1789
6.	Umsatzsteuer und Gegenleistung .....	1791
7.	Gegenleistung bei Tauschgeschäften .....	1792
8.	Erbaurechtsvorgänge .....	1792
9.	Weitere Gegenleistungen .....	1792
IX.	Steuersatz, Steuerentstehung .....	1793
X.	Schuldner der Grunderwerbsteuer, Haftung .....	1793

XI. Veranlagung der Grunderwerbsteuer .....	1794
1. Zuständiges Finanzamt .....	1797
2. Rechtsschutz .....	1798
3. Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	1798
4. Erhebung, Vollstreckung .....	1800
<b>Kapitel 18: Grundlagen der Marktwertermittlung</b> <i>(Dennis Berling)</i> .....	1801
Schrifttum .....	1803
A. Allgemeines/Einleitung .....	1804
B. Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungs- verordnung (ImmoWertV) .....	1806
I. Das Vergleichswertverfahren .....	1807
1. Identifikation geeigneter Kaufpreise bzw. Vergleichs- faktoren .....	1808
2. Anpassung der geeigneten Kaufpreise bzw. Vergleichsfak- toren und Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes .....	1808
3. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes .....	1809
4. Ermittlung des Vergleichswerts .....	1809
II. Sachwertverfahren .....	1811
1. Bodenwertermittlung und Ermittlung der Herstel- lungskosten der baulichen Anlagen .....	1811
2. Ermittlung der Alterswertminderung .....	1812
3. Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Außenanlagen .....	1812
4. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts .....	1812
5. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ...	1812
6. Ermittlung des Sachwerts .....	1812
III. Das Ertragswertverfahren .....	1813
1. Ermittlung des Bodenwertes .....	1814
2. Ermittlung des Jahresrohertrags .....	1814
3. Ermittlung des Jahresreinertrags .....	1814
4. Ermittlung des Reinertrags der baulichen Anlagen .....	1814
5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen .....	1814
6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes und des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts .....	1814
7. Ermittlung des Ertragswerts .....	1815
C. Ermittlung des Verkehrswertes aus den Ergebnissen der Wertermittlungen .....	1816
D. Datenquellen für die Wertermittlung .....	1817
E. Anwendung der Verfahren in der Praxis, Beispiele .....	1818
I. Bewertung eines unbebauten Grundstücks .....	1818
II. Bewertung einer Eigentumswohnung, die selbst bewohnt werden soll .....	1819
III. Bewertung eines Einfamilienhauses .....	1820
IV. Bewertung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen .....	1821

**Stichwortverzeichnis** ..... 1823