

SOMER HIDAR

Schutzniveau des syrischen Grundstücksrechts

*Max-Planck-Institut
für ausländisches und internationales
Privatrecht*

*Studien zum ausländischen
und internationalen Privatrecht*

541

Mohr Siebeck

Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht

541

Herausgegeben vom

Max-Planck-Institut für ausländisches
und internationales Privatrecht

Direktorium:

Holger Fleischer, Ralf Michaels, Anne Röhmel



Somer Hidar

Schutzniveau des syrischen Grundstücksrechts

Ein deutsch-syrischer Rechtsvergleich über den
Schutz des Grundstückseigentums und
die Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren
unter besonderer Berücksichtigung illegaler Bauten

Mohr Siebeck

Somer Hidar, geboren 1993; Studium der Rechtswissenschaft an der Georg-August Universität Göttingen; LL.M. am King's College London; Rechtsreferendariat am Hanseatischen Oberlandesgericht; Promotion an der Friedrich-Alexander-Universität Nürnberg-Erlangen; seit 2023 Rechtsanwalt in Hamburg.
orcid.org/0009-0000-1326-5065

Zugl.: Erlangen-Nürnberg, Univ., Diss., 2023.

ISBN 978-3-16-163768-1 / eISBN 978-3-16-163769-8
DOI 10.1628/978-3-16-163769-8

ISSN 0720-1141 / eISSN 2568-7441
(Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind über <https://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2025 Mohr Siebeck Tübingen.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Verbreitung, Vervielfältigung, Übersetzung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Das Recht einer Nutzung der Inhalte dieses Werkes zum Zwecke des Text- und Data-Mining im Sinne von § 44b UrhG bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Gedruckt auf alterungsbeständiges Papier.

Mohr Siebeck GmbH & Co. KG, Wilhelmstraße 18, 72074 Tübingen, Deutschland
www.mohrsiebeck.com, info@mohrsiebeck.com

Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde von der Juristischen Fakultät der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg im Wintersemester 2023 als Dissertation angenommen und mit dem Karl-Giehl-Preis 2024 der Universität ausgezeichnet. Für die Drucklegung wurde die Arbeit auf den Stand von August 2024 gebracht.

Ein wesentlicher Teil dieser Arbeit entstand während meines Forschungsaufenthalts in Damaskus im Jahr 2019 – eine Zeit, die sowohl wissenschaftlich als auch persönlich prägend war. Die zahlreichen Diskussionen und der offene Austausch mit vielen engagierten und inspirierenden Menschen über das syrische Rechtssystem und die lokalen Besonderheiten waren immanent für dieses Forschungsprojekt. Ich hoffe, dass die Ergebnisse dieser Arbeit nicht nur einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung des syrischen Rechts leisten, sondern auch die Bedeutung von internationalem Austausch und Zusammenarbeit hervorheben.

Herzlich danke ich meinem sehr geschätzten Doktorvater Herrn Professor Dr. Mathias Rohe, der dieses Projekt sofort aufgenommen hat und mich stets mit wertvollen Ratschlägen unterstützen konnte. Ebenso danke ich Herrn Professor Dr. Hans-Dieter Spengler für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens sowie Herrn Professor Dr. Thomas Regenfus für den Beisitz in der Disputation und seine hilfreichen Anmerkungen im Veröffentlichungsprozess.

Neben meinen Freunden gilt mein besonderer Dank Siham und Caroline. Ihr habt nicht nur mitgelesen, mitgedacht und mitgeföhlt, sondern wart über all die Jahre hinweg echte Stützen – geduldig und immer mit einem offenen Ohr. Ohne Euch hätte diese Arbeit in dieser Form wahrscheinlich nie ihren Abschluss gefunden.

Gewidmet ist die Arbeit meinen Eltern, deren weltoffene Erziehung und unerschütterliche Förderung den Grundstein für meinen Weg gelegt haben – persönlich wie akademisch. Eure Werte und Euer Vertrauen in mich waren die treibende Kraft hinter meiner Begeisterung für dieses interkulturelle Forschungsprojekt.

Nachbemerkung:

In die Phase der Drucklegung und Veröffentlichung dieser Arbeit fielen historische Umbrüche in Syrien: Neben der Bildung einer Übergangsregierung wurde auch eine neue Verfassung verabschiedet. Diese Entwicklungen markieren einen bedeutsamen Einschnitt im rechtlichen und politischen Gefüge des Landes. Möge dieser Neubeginn den Menschen in Syrien eine Zukunft in Stabilität, Gerechtigkeit und friedlichem Zusammenleben ermöglichen.

Hamburg, im Dezember 2024

Somer Hidar

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXI
 Kapitel 1: Einleitung	 1
A. Einführung in die Thematik	1
B. Forschungsstand	4
C. Untersuchungsmethode	5
 Kapitel 2: Grundlagen zur Bestimmung eines Grundstücks	 11
A. Deutschland	11
B. Syrien	32
C. Rechtsvergleichende Betrachtung	62
 Kapitel 3: Grundstückseigentum unter dem Einfluss von illegaler Bebauung und Bodenreformen	 69
A. Deutschland	69
B. Syrien	107
C. Rechtsvergleichende Betrachtung	160
 Kapitel 4: Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren	 167
A. Deutschland	167
B. Syrien	213
C. Rechtsvergleichende Betrachtung	257
 Kapitel 5: Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme	 265
A. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 2	265
B. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 3	267
C. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 4	270

D. Abschließende Stellungnahme	272
E. Perspektiven für die Entwicklung der syrischen Rechtsordnung . . .	274
Literaturverzeichnis	277
Sachverzeichnis	285

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXI
 Kapitel 1: Einleitung	 1
A. Einführung in die Thematik	1
I. Die wirtschaftliche Bedeutung eines Grundstücks und damit verbundene Herausforderungen an eine Rechtsordnung	1
II. Fragestellung	3
B. Forschungsstand	4
C. Untersuchungsmethode	5
I. Funktionale Rechtsbetrachtung	5
II. Das Zivilrecht in der syrischen Rechtsordnung und die Grundlagen zum syrischen Recht	5
III. Arabische Begriffe in der Untersuchung	8
IV. Gang der Untersuchung	8
 Kapitel 2: Grundlagen zur Bestimmung eines Grundstücks	 11
A. Deutschland	11
I. Registersystem	11
1. Grundstücksbegriff in BGB und GBO	12
2. Katastergrundstück im Liegenschaftskataster	12
3. Verknüpfung des Liegenschaftskatasters mit dem Grundbuch . .	13
II. Regelungsbereich des Grundbuchs	14
1. Grundbuch zur Zweckerfüllung materieller Rechtsvoraussetzungen und als Rechtscheinträger öffentlichen Glaubens	15
2. Formelle und materielle Publizität des Grundbuchs	16
a) Widerlegbarkeit der materiellen Publizität	16
aa) Grundbuchberichtigungsanspruch und Widerspruch . . .	16
bb) Rechtshängigkeitsvermerk	17
b) Umfang der formellen Publizität – beschränkte Öffentlichkeit	19
3. Aufbau des Grundbuchs	20

a) Grundbuchamt – Zuständigkeit und Organe	20
b) Grundbuchblatt – Wohnungsgrundbuch, Erbbaugrundbuch	21
c) Grundakte	22
d) Eintragungsfähige Rechte	23
4. Grundbuchverfahren	23
a) Antragsprinzip und Bewilligungsgrundsatz – das formelle Konsensprinzip	24
b) Prüfung und Eintragung durch das Grundbuchamt	25
5. Herstellung der Grundbuchfähigkeit nicht vermessener Flächen – die sog. ungeteilten Hofräume	26
6. Öffentlich-Rechtliche Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	27
a) Öffentlich-Rechtliche Bodenpolitik	28
aa) Vorhabenzulassung nach dem Baugesetzbuch	28
bb) Bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen bei illegalen baulichen Anlagen	29
b) Öffentliche Lasten – Beispiel anhand des Baulastenverzeichnisses	30
c) Auswirkung fehlender Grundbucheintragung	31
III. Zusammenfassung	31
B. Syrien	32
I. Registersystem	32
1. Gesetzliche Grundlagen des syrischen Grundstücksrechts	33
a) Systematik der Beschlüsse Nr. 186, 188, 189	34
b) Feststellungsverfahren der Grundstücksbestimmung	35
2. Vermessungspläne als Teil des Grundstücksregisters	37
3. Grundstücksbegriff im syrischen Recht	37
II. Regelungsbereich des Grundstückregisters	39
1. Zweck des Grundstückregisters	39
2. Publizitätswirkung des Grundstückregisters	40
a) Widerlegbarkeit der Unrichtigkeit der Eintragungen	40
aa) Grundbuchberichtigungsanspruch	40
bb) Sicherungseintrag – vorläufiger Eintrag und Grundbuchsperrre	41
b) Möglichkeit der Einsichtnahme	42
3. Aufbau des Grundstückregisters	42
a) Zuständiges Amt	43
b) Grundstücksblatt	44
c) Zusätzliche Inhalte – Antragsregister, Beweisdokumente, Vermessungspläne	45

d) Eintragungsfähige Rechte	45
4. Grundstücksregisterverfahren	46
a) Antragsverfahren und Eintragung im Antragsregister	46
b) Prüfungs- und Eintragungsverfahren	47
5. Weitere praxisrelevante Register	48
a) Vorläufiges Grundstücksregister	48
aa) Registrierung zur Sicherung der Rechte und Umsetzung der Bauleitplanung	49
bb) Registrierung zum Verkauf einer noch nicht erbauten Wohnung	50
cc) Eintragungsverfahren	50
dd) Gegenwärtige Entwicklung	51
b) Register der Stiftung für das Wohnungswesen und der Wohngenossenschaften	52
aa) Keine Anpassung des Grundstücksregisters nach Fertigstellung des Bauwerks	53
bb) Wohnungsverkauf durch Übertragung der Mitgliedsnummer in der Genossenschaft	54
6. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen außerhalb des Grundstücksregisters – Transparenz des Grundstückregisters in illegalen Baugebieten	54
a) Öffentlich-rechtliche Bodenpolitik – Grundlagen und Durchsetzung der Bebauungsplanung	55
b) Baugebiete im Verstoß gegen geltendes Recht	56
aa) Illegale Bebauung privater Grundstücke	57
bb) Illegale Bebauung öffentlichen Eigentums – das Beispiel des Stadtteils Mazzeh 86 in Damaskus	59
c) Eingeschränkte Funktion des Grundstücksregisters in illegalen Baugebieten	60
III. Zusammenfassung	61
C. Rechtsvergleichende Betrachtung	62
I. Das vermessungstechnische und das rechtliche Grundstück – Vorteil der Verknüpfungsfähigkeit des Grundbuchs	62
II. Rolle des Registeramts und Ausgestaltung des Registerverfahrens	64
III. Publizitätswirkung und Allgemeingültigkeit der Grundstücksregister	65

Kapitel 3: Grundstückseigentum unter dem Einfluss von illegaler Bebauung und Bodenreformen	69
A. Deutschland	69
I. Eigentum und eigentumsähnliche Rechte	69
1. Grundsätze des Sachenrechts	69
a) Trennungs- und Abstraktionsprinzip	70
b) Traditionsprinzip	71
2. Grundstückseigentum	71
a) Privateigentum	71
b) Eigentum an öffentlichen Sachen und öffentliches Eigentum	72
aa) Öffentliches Eigentum	73
bb) Gemischt-privatrechtlich-öffentlich-rechtliche Konstruktion	74
cc) Fiskalvermögen	74
3. Personenmehrheiten als Eigentümer – Miteigentum, Gesamthandseigentum, Wohnungseigentum	75
a) Miteigentum vs. Gesamthandseigentum	75
b) Wohnungseigentum	76
II. Umgang mit Schwarzbauten im deutschen Recht	78
1. Begriff der Illegalität als Maßstab für eine Abrissverfügung und der Einfluss des Bestandsschutzes	78
2. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und der allgemeine Gleichheitssatz	80
3. Legalisierung von Schwarzbauten	82
a) Duldung durch Nichteinschreiten der Behörde	82
b) Duldung im Sinne einer Stichtagsregelung	84
c) Duldung der DDR-Schwarzbauten	85
d) Anderweitige Möglichkeiten	86
III. Einschränkung des Grundstückseigentums zur Sicherung der Bauplanung und Realisierung im öffentlichen Interesse stehender Bauvorhaben	87
1. Baulandumlegung – Neuordnung der Grundstücke zur zweckmäßigen Nutzung	87
a) Zweckerfordernis und dessen verfassungsrechtliche Relevanz	88
b) Erforderlichkeit als Teil der Verhältnismäßigkeit und normierte Voraussetzung	89
c) Grundsätze im Umlegungsverfahren	90

aa) Beteiligte des Verfahrens	90
bb) Verfügungs- und Veränderungssperre	91
d) Grundsätze der Zuteilung aus der Verteilungsmasse	91
aa) Flächenabzug – Umgang mit öffentlichen Flächen	92
bb) Zuteilung – Grundsatz der Naturalzueignung	92
(1) Flächenbeitrag oder Geldausgleich als Ausgleich für den Umlegungsvorteil	93
(a) Ermittlung des konkreten Umlegungsvorteils	93
(b) Anrechnung des Flächenabzugs auf den Flächenbeitrag	94
(2) Kompensation bei Minderzuteilung	94
(3) Abfindung für den Zuteilungsanspruch	95
(4) Abfindung für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen Einrichtungen	96
(a) Grundsatz der Enteignungsentschädigung	96
(b) Billigkeitsentschädigung für illegale bauliche Anlagen	96
2. Hoheitliches Baugebot	98
a) Objektive und subjektive wirtschaftliche Zumutbarkeit	99
b) Enteignungsverfahren	101
c) Das Baugebot als Ultima ratio und „sanktionsloses Instrument“	102
IV. Zusammenfassung	103
1. Grundstückseigentum	103
2. Duldung von Schwarzbauten	104
3. Baulandumlegung und Baugebot als Instrumente der Bau- planung mit starkem Einfluss auf das Grundstückseigentum	105
B. Syrien	107
I. Eigentum und eigentumsähnliche Rechte	108
1. Grundsätze des Sachenrechts	108
2. Grundstückseigentum	109
a) Grundstücksarten	110
aa) ‚Eigentumsfähige Grundstücke‘ vs. ‚staatliche Grundstücke‘	111
bb) Änderungsmöglichkeit der Grundstücksart	112
b) Staatseigentum	113
3. Gemeinsames Eigentum – Miteigentum und Stockwerkseigentum	114
a) Miteigentum	114
aa) Einräumung exklusiver Teilnutzungsrechte	115

bb) Auflösung des Miteigentums	116
b) Stockwerkeigentum	117
aa) Klassisches Stockwerkeigentum	117
bb) Islamisches Wohnungseigentumskonzept	118
4. Beschränkung der Eigentumsberechtigung von Ausländern	118
II. Eigentumsurkunden in der Praxis und ihre Beweiskraft	119
1. Eigentumsurkunde	120
2. Grundstückseigentum aufgrund eines Gerichtsurteils	120
a) Sinn und Zweck	120
b) Verfahren	122
3. Grundstückseigentum aufgrund einer notariell beurkundeten, unwiderruflichen Vollmacht	124
a) Sinn und Zweck	124
b) Ausstellung der unwiderruflichen Vollmacht	124
4. Zuweisung des Nutzungsrechts durch einen Kaufvertrag und der Nummer des Stromzählers in illegalen Baugebieten	125
III. Rechtspositionen der Bewohner und Bodenreformen	126
in illegalen Baugebieten	126
1. Illegale bauliche Anlagen auf privaten Grundstücken	127
2. Illegale bauliche Anlagen auf öffentlichen Grundstücken	127
a) Kein Anknüpfungspunkt für Grundstückseigentum	128
b) Auffassung des Kassationsgerichts	129
c) Beweiskraft anderweitiger Dokumente	130
3. Bodenreformen	131
a) Grundlagen der Bodenreformen – Gesetze Nr. 9/1974 und Nr. 60/1979	132
b) Einführung in die Gesetze Nr. 15/2008 und Nr. 10/2018 – Schaffung von Entwicklungsgebieten und Umwandlung der Eigentumsfläche in Gebietsanteile	133
c) Gesetz Nr. 23/2015 – Aufteilungspflicht der Grundstücke in Umwandlungsgebieten	135
aa) Umwandlung durch die Verwaltung	136
bb) Umwandlung durch die Eigentümer	137
d) Praxisbeispiel „Marota City“ – Dekret Nr. 66/2012 und Gesetz Nr. 10/2018	138
aa) Anwendungsbereich des Gesetzes Nr. 10/2018 und Dekret Nr. 66/2012	139
bb) Umwandlungsprozess des Eigentums	140
(1) Ermittlung der Eigentümer	141

(a) Auszug aus dem Grundstücksregister	141
(b) Eigentumsnachweis durch anderweitige Dokumente	142
(c) Bewohner ohne Eigentumsnachweis	142
(2) Umwandlungsabgabe der Eigentümer zu Gunsten der Bauplanung	143
(3) Kalkulation des alten Grundstückswertes	144
(4) Wertermittlung der neuen Flurstücke und Erstellung des Anteilsregisters	145
(5) Verteilung der Flurstücke	146
(a) Option Nr. 1 – Übernahme eines Flurstücks	147
(b) Option Nr. 2 – Beteiligung an einer zu gründenden Aktiengesellschaft	148
(c) Option Nr. 3 – Öffentliche Versteigerung	150
(6) Regelungen zum alternativen Wohnraum und Mietzulage für Bewohner	151
cc) Folgen bei Missachtung der Antrags- und Baupflicht . .	152
e) Ordnungsmöglichkeiten der illegalen Baugebiete auf öffentlichem Grund	152
aa) Legalisierung des Wohnraums	153
bb) Abriss mit Einräumung erweiterter Rechte	154
IV. Zusammenfassung	155
1. Grundstückseigentum	155
2. Alternative Eigentumsurkunden zu Gunsten der Verkehrsfähigkeit illegaler Bauten	156
3. Bodenreformen zur Auflösung illegaler Baugebiete – Gesetz Nr. 23/2015 und Nr. 10/2018	158
C. Rechtsvergleichende Betrachtung	160
I. Grundstückseigentum und Nachweisbarkeit	160
II. Umgang mit Schwarzbauten – Duldung nur in Ausnahmefällen . .	162
III. Umgang mit Grundstückseigentum in Bodenreformen	163
1. Gebietsanteile mit Optionsrecht vs. Grundsatz der Naturalzueignung	163
2. Umlegungsabgabe mit Flächenmindestgarantie vs. Ausgleich des Umlegungsvorteils	164
3. Gebäudeinhaber auf öffentlichen Grundstücken – Billigkeits- entschädigung für illegale bauliche Anlagen	165
4. Baugesbot	166

Kapitel 4: Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren	167
A. Deutschland	167
I. Rechtliche Grundlagen	167
1. Eigentumsübergang	167
a) Auflassung	168
b) Eintragung	170
c) Kondiktionsrecht als Ausgleich des Abstraktionsprinzips	170
d) Messungskauf – Verkauf einer nicht vermessenen Grundstücksfläche	171
aa) Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrages und nachträgliche Auflassung	171
bb) Sofortige Beurkundung der Auflassung mit dem schuldrechtlichen Vertrag	172
cc) Zusammenfassung	173
2. Gefahrtragung und Übergabe für Nutzungen und Lasten	174
3. Rolle des Notars	175
a) Notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages und der Auflassung	175
b) Helfer zur Abwicklung des Erwerbsverfahrens	177
4. Stellvertretung	178
a) Formfreiheit der Vollmacht zur Auflassung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften	179
b) Formbedürftigkeit der Vollmacht eines bindenden Kausalgeschäfts i. S. d. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB	179
II. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten	180
1. Die Voraussetzungen des § 892 Abs. 1 BGB	181
a) Rechtsgeschäftliche Verfügung als Verkehrsgeschäft	181
b) Bestimmung der Gutgläubigkeit	182
2. Wirkungen und Grenzen des Gutgläubensschutzes	182
a) Verfügungsbeschränkungen	183
b) Kein Identitätsschutz	183
c) Gutgläubiger Zweiterwerb	184
3. Berichtigungs- und Schadensersatzansprüche	184
III. Sicherungsmittel der Parteien im Grunderwerbsverfahren	184
1. Rechtsverbindliche Erklärungen vor Abschluss eines Grundstückskaufvertrages	185
a) Vorvertrag	186
aa) Rechtsverbindlichkeit – Abgrenzung zum sog. „Letter of Intent“	186

bb) Bestimmtheit	187
b) Optionsrecht	188
2. Vertragliche Regelungen im Grundstückskaufvertrag	189
a) Fälligkeitsvoraussetzung für die Kaufpreiszahlung	189
b) Auflassung unter Vollzugssperre	190
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfungen	191
3. Vormerkung als zentraler Sicherungsvermerk	192
a) Zweck und Entstehung der Vormerkung	192
b) Wirkung	193
c) Sonderfall der Rückübereignungsvormerkung	194
4. Sicherungsmittel zu Gunsten des Kreditgebers	
des Kaufpreises	194
a) Fremdfinanzierung und Refinanzierung	194
b) Grundschuld als flexibles Grundpfandrecht	195
aa) Inhalt und Akzessorietät	196
bb) Bestellung einer Grundschuld	197
(1) Sicherungsvertrag	198
(2) Mitwirkung des Veräußerers bei der Bestellung des Grundpfandrechts	199
cc) Erlöschen der Grundschuld	200
c) Vollstreckung der Grundschuld	200
aa) Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	201
bb) Zwangsversteigerungsverfahren	202
(1) Einleitung des Verfahrens	202
(a) Beschlagnahme des Grundstücks	202
(b) Rechtswirkung der Beschlagnahme	203
(c) Zustellungsregelungen – öffentliche Zustellung, Zustellungs- und Verfahrensvertreter	203
(i) Zustellungsvertreter und Zustellungs- bevollmächtigter	204
(ii) Modernisierung des Zwangsversteigerungs- verfahrens – der Verfahrensvertreter	204
(2) Verkehrswertfestsetzung und Bestimmung des Versteigerungstermins	206
(3) Versteigerungstermin und Zuschlag	206
(a) Dreiteilung des Termins	206
(b) Bestimmung der Gebote	207
(c) Sicherheitsleistungen für abgegebene Gebote	208
(d) Zuschlag	208
(4) Verteilungsverfahren des Erlöses	209

IV. Zusammenfassung	209
1. Rechtliche Grundlagen des Grundstückserwerbs	209
2. Gutgläubiger Erwerb	210
3. Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren	211
4. Zwangsversteigerung eines Grundstücks	212
B. Syrien	213
I. Rechtliche Grundlagen	213
1. Eigentumsübergang	213
2. Gefahrtragung	214
3. Vermerke im Rahmen des Rechtserwerbs	215
4. Vertragliche Gestaltung	216
a) Formbedürftigkeit – Einbindung eines Notars	216
b) Allgemeine gesetzliche Regelungen zu Kaufverträgen	217
5. Stellvertretung	217
a) Arten der Stellvertretung – General- und Spezialvollmacht	218
b) Unwiderrufliche Vollmacht	220
6. Auswirkung illegaler Baugebiete auf die vertragliche Gestaltung	221
a) Einfluss auf den Kaufpreis	221
b) Kontrollen im Rahmen des vertraglichen Prozesses zur Schaffung von Rechtssicherheit	222
II. Ausschluss des Grunderwerbs bei Bösgläubigkeit oder Rechtswidrigkeit	222
1. Maßstab der Bösgläubigkeit und Rechtswidrigkeit	223
2. Weiterveräußerung des Bösgläubigen an einen Gutgläubigen	224
3. Berichtigungs- und Schadensersatzansprüche des Geschädigten	226
III. Sicherungsmittel der Parteien im Grunderwerbsverfahren	226
1. Vertragliche Sicherungsmittel	227
a) Die Kautions zur Sicherung der vertraglichen Vereinbarung	227
b) Der Verkauf auf Raten	228
c) Fehlende dingliche Wirkung	229
2. Dingliche Sicherungsmittel	229
a) Verkaufsversprechen hinsichtlich eines Grundstücks	229
aa) Rechtsnatur	230
bb) Vertragsinhalt	230
cc) Rechte und Pflichten	231
dd) Verfahrensablauf	231
b) Sicherungseintrag zu Gunsten des Käufers	232
c) Grundpfandrechtliche Sicherungsmittel	233

aa) Hypothek an einem Grundstück	233
(1) Inhalt und Akzessorietät	233
(2) Entstehung	235
(3) Erlöschen	236
bb) Sicherungshypothek an einem Grundstück	236
(1) Inhalt und Akzessorietät	236
(a) Einvernehmliche Sicherungshypothek	237
(b) Zwangssicherungshypothek	238
(2) Entstehung	238
(3) Erlöschen	238
3. Sicherungsmittel in illegalen Baugebieten	239
a) Illegale bauliche Anlagen auf öffentlichen Grundstücken	239
b) Illegale bauliche Anlagen auf privaten Grundstücken	239
4. Vollstreckung der Hypotheken – Überblick über das syrische Zwangsvollstreckungsrecht	240
a) Zwangsvollstreckung durch Versteigerung des Grundstücks	240
aa) Pfändung des Grundstücks	241
(1) Eintragung	242
(2) Inhalt der Mitteilung an den Schuldner	242
(3) Zustellungsadresse	242
(4) Folge der Pfändung	243
(5) Pfändungshindernisse	243
bb) Vorkehrungen zur Zwangsversteigerung und Möglichkeit des Einspruchs	244
(1) Erstellung des Pfändungsberichts	244
(2) Verkündung der ersten Sitzung und Eröffnung des Einspruchsverfahrens	244
(3) Einspruchsverfahren	245
cc) Versteigerung und Auskehr des Erlöses	246
(1) Auktionsberechtigte und Anforderungen an ihre Auktionsteilnahme	246
(2) Erste Sitzung – Erzielung des Grundstückwertes	247
(3) Mögliche zweite Sitzung – Vorzugsrecht des Vollstreckungsgläubigers	247
(4) Vorgehen bei ausbleibender Zahlung des Höchstbietenden	247
(5) Urkunde über den endgültigen Zuschlag	248
(6) Auskehr des Erlöses	248
b) Praktische Probleme der Gerichtsbarkeit	249

aa) Allgemeine Schwierigkeiten der Gerichtsbarkeit und der Zwangsvollstreckung	249
bb) Die reformierte ZPO-SY – die Beseitigung alter Prozessschwierigkeiten	250
(1) Anpassung an baurechtliche Gegebenheiten – Versteigerung im Zweifel im Istzustand	250
(2) Zustellungsprobleme	251
(3) Neuregelung der Sitzungen – Wegfall der Regelung zum Überbieten	252
c) Anwendung der Grundpfandrechte in der Praxis	252
IV. Zusammenfassung	253
1. Rechtliche Grundlagen zum Grundstückserwerb	253
2. Gutgläubiger Erwerb	254
3. Vertragliche und dingliche Sicherungsmittel im Erwerbsverfahren	255
4. Zwangsversteigerung eines Grundstücks	256
C. Rechtsvergleichende Betrachtung	257
I. Verkauf eines Grundstücks	258
II. Gutgläubiger Erwerber im Vertrauen auf die Richtigkeit des Registers	259
III. Sicherungsmittel im Grunderwerbsverfahren	260
IV. Zwangsversteigerung eines Grundstücks	262
 Kapitel 5: Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme	265
A. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 2	265
B. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 3	267
C. Zusammenfassung und Stellungnahme zu Kapitel 4	270
D. Abschließende Stellungnahme	272
E. Perspektiven für die Entwicklung der syrischen Rechtsordnung	274
 Literaturverzeichnis	277
I. Literatur in deutscher und englischer Sprache	277
II. Literatur in arabischer Sprache	282
III. Gutachten	283
IV. Interviews des Verfassers	283
 Sachverzeichnis	285

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	Andere Ansicht
Abs.	Absatz
a. F.	alte Fassung
a. K.	außer Kraft
a. M.	am Main
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Ausg.	Ausgabe
AVII	Allgemeine Verwaltungsbehörde für Immobilieninvestitionen und -Entwicklungen in Syrien
B	Beschluss im syrischen Recht
BauGB	Baugesetzbuch
BauMoG	Baulandmobilisierungsgesetz
BauR	Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht
BayBO	Bayrische Bauordnung
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
Bd.	Band
BevBauwVO	der DDR Verordnung über Bevölkerungsbauwerke
BeckNH	Beck'sches Notar-Handbuch
BeckOK	Beck'sche Online-Kommentare
BeckOGK	Beck-online.Großkommentar
BeckRS	Beck-Rechtssachen
Begr.	Begründer
Beschl.	Beschluss
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
B-Nr.	Beschluss-Nummer
BoSoG	Bodensonderungsgesetz
Bsp.	Beispiel
bsph.	beispielhaft
bspw.	beispielweise
BT-Drs.	Bundestags-Drucksache

BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
BWWG	Wassergesetz für Baden-Württemberg
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
D	Dekret im syrischen Recht
DB	Der Betrieb
DDR	Deutsche Demokratische Republik
d. H.	Jahresangabe nach der islamischen Zeitrechnung = (im Jahr) der Hidschra
Diss.	Dissertation
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DNotZ-Sonderheft	Sonderheft der Deutschen Notar-Zeitschrift
D-Nr.	Dekret-Nummer
DtZ	Deutsch-Deutsche Rechts-Zeitschrift
DVB1	Deutsches Verwaltungsblatt
ebd.	ebenda
Einf.	Einführung
EGBG	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
Einl.	Einleitung
entspr.	entsprechend
Erbbaurechtsg	Erbbaurechtsgesetz
evtl.	eventuell
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
f., ff.	folgende Seite/Seiten
G	Gesetz im syrischen Recht
GBAmt	Grundbuchamt
Gbl.	Gesetzblatt
GBO	Grundbuchordnung
GBV	Grundbuchverfügung
ggf.	gegebenenfalls
GIZ	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit
G-Nr.	Gesetzes-Nummer
grds.	grundsätzlich
GTZ	Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HofV	Hofraumverordnung
Hrsg.	Herausgeber
Hs.	Halbsatz
i. d. F.	in der Fassung
i. H. v.	in Höhe von
insb.	insbesondere
i. R. d.	im Rahmen der/des
i. S. d.	im Sinne der/des

i. S. e.	im Sinne einer/eines
i. V. m.	in Verbindung mit
Jh.	Jahrhundert
Jura	Juristische Ausbildung
JuS	Juristische Schulung
JZ	Juristenzeitung
KG	Kammergericht
KonsG	Konsulargesetz
krit.	kritisch
lit.	litera (Buchstabe)
Lit.	Literatur
LKV	Zeitschrift Landes- und Kommunalverwaltung
LOI	Letter of intent
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer
MüKo	Münchener Kommentar
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen/mit weiterem Nachweis
Nachdr.	Nachdruck
NJ	Neue Justiz
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NJW-Spezial	Neue Juristische Wochenschrift Spezial
NK-BGB	NomosKommentar BGB
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
Nr.	Nummer
n. Chr.	Nach Christus
Nordrh.-West.	Nordrhein-Westfalen
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht Rechtsprechungs-Report
NZG	Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
o. Ä.	oder Ähnliche
OHG	Offene Handelsgesellschaft
o. J.	ohne Jahr
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
RA	Rechtsanwalt
RG	Reichsgericht
RGZ	Reichsgericht in Zivilsachen
Rn.	Randnummer
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
Rspr.	Rechtsprechung
S.	Seite
s.	siehe
SachenR	Sachenrecht
s. o.	siehe oben

sog.	So genannte(r/s)
str.	streitig/strittig
s. u.	Siehe unten
SV	Syrische Verfassung
TestRegG	Gesetz zur Modernisierung des Benachrichtigungswesens in Nachlasssachen durch Schaffung des Zentralen Testamentsregisters bei der Bundesnotarkammer und zur Fristverlängerung nach der Hofraumverordnung
ThürOVG	Thüringer Obergerverwaltungsgericht
u. a.	unter anderem/und andere
usw.	und so weiter
v.	von/vom
Verf.	Verfasser
vgl.	vergleiche
Vorb.	Vorbemerkung
vs.	Versus
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WM	Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht
z. B.	zum Beispiel
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZGB	Syrisches Zivilgesetzbuch
Ziff.	Ziffer
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZPO	Deutsche Zivilprozessordnung
ZPO-SY	Syrische Zivilprozessordnung
ZVG	Deutsches Zwangsversteigerungsgesetz

Kapitel 1

Einleitung

A. Einführung in die Thematik

I. Die wirtschaftliche Bedeutung eines Grundstücks und damit verbundene Herausforderungen an eine Rechtsordnung

Das Grundstückseigentum stellt einen elementaren Teil des Vermögens der Gesellschaft in der Bundesrepublik Deutschland und wohl jeder anderen Gesellschaft dar. Der Erwerb von Grund und Boden dient primär dem Zweck der eigenen Wohnnutzung, vor dem Hintergrund der besonderen Wertbeständigkeit aber insbesondere auch der Kapitalanlage zur Bildung und Mehrung von Vermögen.¹ Dies gilt umso mehr für solche Wirtschaftsordnungen, in denen keine vielfältigen Anlagemöglichkeiten bestehen. Daher stellt das Grundstückseigentum in Syrien den wahrscheinlich wichtigsten zu erwerbenden Vermögenswert für die Gesellschaft dar. Die Wertbeständigkeit des Grundeigentums beruht im Wesentlichen auf den Schutzmechanismen einer Rechtsordnung, die den Bestand sowie die Durchsetzung der Eigentumsrechte garantieren und ermöglichen. Das Eigentumsrecht ist wertlos, wenn der Rechtsinhaber dieses nicht rechtsverbindlich nachweisen und geltend machen kann. Um ein hohes Schutzniveau dinglicher Rechte zu erreichen, bedarf es in der Rechtsordnung konkreter Regularien und einer effektiven Rechtsdurchsetzungspraxis für deren sinngemäße Umsetzung. Konkret bestimmt sich dieses Schutzniveau vor allem durch die Zurverfügungstellung von Instrumenten zur Sicherung des Bestands und der Durchsetzung dinglicher Rechte. Je höher das Schutzniveau einer Rechtsordnung ist, desto werthaltiger werden Grund und Boden sowie die hieran bestehenden Rechte.

Der Schutz des Eigentums sowie die Freiheit dieses vollumfänglich zu nutzen und hierüber zu verfügen, findet gleichwohl seine Grenzen in seiner Sozialpflichtigkeit und unterliegt daher öffentlich-rechtlichen Beschränkungen. Diese beruhen vor allem auf dem Anspruch eines Staates, seine Vorstellung der städtischen und ländlichen Bebauungs- und Bodenpolitik umzusetzen. Zwangsläufig stellt sich darauf aufbauend auch die Frage, wie der Staat diesen Anspruch um-

¹ Siehe für eine ausführliche statistische Auseinandersetzung hiermit *Weirich/Ivo*, Grundstücksrecht, Rn. 1 ff.

setzt und auf die illegale Bebauung von Grundstücken reagiert. In Syrien hat die in den letzten Jahrzehnten rapide Urbanisierung zu einer übermäßigen Verdichtung der Städte geführt. Durch die aber oftmals unkontrollierte illegale Bebauung sind illegale Wohngebiete entstanden, deren Wohnraum trotz erheblicher Hindernisse der Rechtsordnung veräußert und erworben wird. Ob ein solches Veräußerungsgeschäft zulässig ist und welche Rechtsposition überhaupt erworben werden kann, muss vor dem Hintergrund der nationalen gesetzlichen Regelungen beurteilt werden. Noch größere Rechtsunsicherheit entsteht vor allem dann, wenn die Bebauung aufgrund ihrer Illegalität nicht mehr im Grundstücksregister aufgenommen wird. Dies kann zum einen daran liegen, dass keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für ein Mehrfamilienhaus besteht und Wohnungseigentum deshalb schon gar nicht aufgeführt werden kann oder zum anderen daran, dass das Grundstück im Eigentum des Staates steht und der Bauherr seinerzeit bereits nicht über eine Nutzungsberechtigung hieran verfügte. Welche Rechtsposition kann ein Erwerber also durch den Abschluss eines Kaufvertrages über solchen Wohnraum überhaupt erlangen? In diesem Rahmen stellt sich auch konkret die Frage, wie die Illegalität rechtlich zu bewerten ist, sofern der Staat seinen Anspruch der Bauleitplanung nicht konsequent und erst verspätet durchsetzt. Kann ein Erwerber des Wohnraums darauf vertrauen, dass nach Ablauf eines bestimmten Zeitraums der Staat seinen Ordnungsanspruch verwirkt und nicht mehr durchsetzt? Die Rechtsposition der Erwerber illegalen Wohnraums ist vor allem dann von besonderer Bedeutung, wenn der Staat seine Bodenpolitik durch Bodenreformen durchsetzt. Wie sind in diesem Fall die Rechtsinhaber in den zu reformierenden Gebieten zu bestimmen und wer ist an dem Prozess der Bodenreform zu beteiligen? Wie werden die Rechtsinhaber vor einem Verlust ihrer Rechte geschützt und der wirtschaftliche Verlust anderer beteiligter Personen aufgefangen? An den konkreten Fragen zeigt sich bereits die mit illegalen Baugebieten einhergehende Rechtsunsicherheit für die betroffenen Rechtsinhaber und Bewohner. Sie zu schützen und gleichzeitig die Bauleitplanung in einer Bodenreform durchzusetzen, führt zwangsläufig zu einem erheblichen Spannungsverhältnis. Dennoch muss jede Rechtsordnung auch gleichzeitig den Anspruch erfüllen, die Rechte des Einzelnen zu wahren und im Zweifel vermögensrechtlich auszugleichen.

Vor dem Hintergrund der hohen Investitionen im Grunderwerbsverfahren sind diesbezügliche Sicherungsmittel für die zu schützenden Interessen von besonderer Bedeutung. Sicherungsmittel sollen vor allem verhindern, dass weder der Erwerber noch der Veräußerer eines Grundstücks ohne Absicherung in Vorleistung treten und minimieren somit das Risiko des wirtschaftlichen Verlusts, wenn der Leistungsempfänger seine Pflicht zur Gegenleistung nicht erfüllt. Ebenfalls ein besonderes Schutzbedürfnis hat ein am Erwerbsverfahren oftmals nur mittel-

bar beteiligter Dritter, der dem Erwerber den Kaufpreis eines Grundstücks durch die Gewährung eines Darlehens (mit-)finanziert. Der Darlehensgeber verlangt in solch einem Fall grundsätzlich auch eine Sicherheit für die Rückzahlung des Darlehens und dafür regelmäßig die Bestellung einer Sicherheit am Grundstück. Somit besteht für den Grundstücksverkehr der Anspruch an die Rechtsordnung, effektive Formen der Besicherung einer Forderung durch ein Grundstück zu ermöglichen. Neben der Einräumung eines solchen Rechts ist für den Darlehensgeber aber gleichsam dessen effektive Durchsetzung von besonderer Relevanz. Ein funktionierendes Zwangsvollstreckungsrecht ist daher die Grundlage für den Schutz individueller Rechtspositionen. Die Rechtsposition eines Darlehensgebers ist nämlich dann wertlos, wenn er sein Recht nicht vollumfänglich und effektiv durchsetzen kann. Neben der Praktikabilität der gesetzlichen Regelungen ist hier vor allem die allgemeine Gerichtspraxis von besonderer Bedeutung.

II. Fragestellung

Der Staat Syrien steht vor der Herausforderung des Wiederaufbaus zerstörter Städte und ist damit verbunden auf Investitionen der internationalen Privatwirtschaft in Grundstücke und Immobilien angewiesen. Rechtlich relevant wird hierbei vor allem das Grunderwerbsverfahren und dessen Sicherungsmittel. Ohne ein geordnetes, transparentes und gesichertes Grunderwerbsverfahren können Investitionen und der Wiederaufbau nur schwer stattfinden. Das deutsche Recht bietet ein solches transparentes System, das vor allem durch die Stellung des Grundbuchs, durch das Trennungsprinzip und die Notwendigkeit der Einbindung eines Notars im Grunderwerbsverfahren gesichert wird. Erschwerend kommt in Syrien hinzu, dass im gesamten Staatsgebiet verteilt illegale Baugebiete, zum Teil sogar auf öffentlichen Grundstücken, entstanden sind und diese nun durch erst jüngst geschaffene Bodenreformen zu Gunsten einer modernisierten und nachhaltigen Stadtentwicklung aufgelöst werden sollen. Oberste Priorität muss hierbei vor allem die Wahrung der Rechte und die Beteiligung der betroffenen Personen an diesem Entwicklungsverfahren haben. Im deutschen Recht ist das Schutzniveau für die im Rahmen von Bodenreformen betroffenen Personen insbesondere durch verfassungsrechtlich ausgeprägte Grundsätze bestimmt.

Ziel der Arbeit ist es, das Schutz- und Sicherungsniveau des syrischen Immobilienrechts für Inhaber dinglicher Rechte und Dritte anhand eines Vergleichs mit den Regelungen des deutschen Rechts zu untersuchen und zu bewerten. Es soll vor allem untersucht werden, ob das syrische Grundstücksrecht für eine Klarheit der Eigentums- und Besitzverhältnisse an Grundstücken, insbesondere in illegalen Baugebieten, sorgen kann. Von besonderer Bedeutung ist auch die Frage, inwiefern die syrische Rechtsordnung das Grundstückseigentum im Rahmen von

Bodenreformen schützt oder unbillig zerstört. Zudem stellt sich für den Inhaber eines Sicherungsrechts an einem Grundstück die elementare Frage, inwiefern sein Recht im Rahmen einer Zwangsvollstreckung effektiv durchgesetzt werden kann. Ein Rechtsvergleich kann Erkenntnisse aufzeigen, inwiefern das syrische Recht einen dem deutschen Recht vergleichbaren Schutzstandard aufweist und an welchen Stellen Adaptionen möglich oder auch sinnvoll erscheinen.

B. Forschungsstand

Das syrische Grundstücksrecht war im Rahmen der im Jahr 2018 fortgesetzten Bodenreformen zwar Gegenstand politischer Diskussion, jedoch existiert in der deutschen Literatur bis heute keine rechtliche Auseinandersetzung hiermit, weder über die Bodenreformen noch über die Grundlagen des Grundstücksrechts oder des Grunderwerbsverfahrens. Überhaupt existieren nur wenige deutsche Veröffentlichungen über das gesamte syrische Recht, wobei an dieser Stelle die Publikationen der Forschungsgruppe zum Recht islamischer Länder des Max-Planck-Instituts für ausländisches und internationales Privatrecht hervorzuheben sind, die sich aber ausschließlich mit dem Familien- und Erbrecht islamischer Länder auseinandersetzen.² In Syrien existieren in arabischer Sprache abgefasste primär ältere Veröffentlichungen über die Grundlagen des Grundstücksrechts und des Grunderwerbsverfahrens, die auch dieser Arbeit als Grundlage dienen. Über die neueren Grundstücksgesetze oder die rechtliche Aufarbeitung der illegalen Baugebiete existieren keine allgemein zugänglichen wissenschaftlichen Veröffentlichungen, gleichwohl sich eine Rechtspraxis und in gewisser Weise auch eine Rechtsfortbildung zum Erwerb von Grundstücken in illegalen Baugebieten entwickelt hat.

Es fehlt entsprechend auch gänzlich an einer rechtsvergleichenden Arbeit über das Grundstücksrecht und dessen Schutzniveau in Syrien und in Deutschland. In der syrischen rechtswissenschaftlichen Literatur existiert eine rechtsvergleichende Arbeit über das Grundstücksrecht in den arabischen Rechtsordnungen mit Bezügen zu europäischen Jurisdiktionen, wobei die Arbeit insgesamt sehr allgemein gehalten ist, es ihr an inhaltlicher Tiefe mangelt und sie für die europäi-

² Für einen Überblick zu der von *Nadjma Yassari* geleiteten Forschungsgruppe „Das Recht Gottes im Wandel – Rechtsvergleichung im Familien- und Erbrecht islamischer Länder“ und deren Publikationen, siehe <<https://www.mpipriv.de/forschungsgruppe>> (zuletzt abgerufen am 20.04.2024); siehe auch die rechtsvergleichende Untersuchung über Fragen des Bankwesens bei *Ibrahim*, Aktuelle Fragen des Bankwesens, speziell der Bankenaufsicht in Deutschland und Syrien im Vergleich.

schen Bezüge lediglich auf englischsprachige Literatur britischer Rechtswissenschaftler zurückgreift.³

C. Untersuchungsmethode

I. Funktionale Rechtsbetrachtung

Ein Rechtsvergleich ist nicht mit einer Auslandsrechtskunde gleichzusetzen. Eine funktionale Rechtsvergleichung stellt nicht die sich in verschiedenen Rechtsordnungen befindlichen gleichnamigen Rechtsinstitute nebeneinander und listet die Gemeinsamkeiten und Unterschiede auf, sondern untersucht Rechtsnormen in ihrem realen Umfeld und ihrer realen Funktion.⁴ Daher beginnt ein funktionaler Rechtsvergleich mit einer bestimmten Fragestellung über ein grundsätzliches gesellschaftliches oder wirtschaftliches Problem und stellt somit ein Sachproblem in den Vordergrund, das unabhängig von der Rechtsordnung in allen Gesellschaften besteht.⁵ Die Fragestellung zielt daher auf einen Vergleich von funktionalen Lösungen und nicht von Rechtsinstituten ab.

Ausgehend von dieser Fragestellung erfolgt eine funktionale Betrachtung unter Einbeziehung aller vorhandenen Rechtsquellen. Darunter sind aber nicht nur die von der Rechtsordnung geschaffenen Instrumente, sondern auch die außerrechtlichen Aspekte mit einzubeziehen, die zur Lösung realer Probleme herangezogen werden.⁶ Dies ist vor allem dann notwendig, wenn das gelebte vom gelehrten Recht vor allem durch rechtskulturelle Einflüsse abweicht.⁷ Unumgänglich ist daher neben der Bezugnahme auf schriftliche Quellen die Gewinnung von Informationen im Rahmen eines Interviews mit Experten der jeweiligen Fragestellung. Hierbei wurde einem Experten die Anonymisierung seiner Aussagen und einer von ihm erstellten und dem Verfasser überreichten Studie zugebilligt, da dies eine Bedingung für die Kontaktaufnahme darstellte.

II. Das Zivilrecht in der syrischen Rechtsordnung und die Grundlagen zum syrischen Recht

Das syrische Zivilrecht wurde im Wesentlichen durch zwei Rechtsordnungen geprägt – der französischen und der ägyptischen. Es ist primär als Relikt des

³ *Šarbā*, Al-nizām al-‘iqārī fī al-nizām al-qānūnī al-kubra.

⁴ Kischel, Rechtsvergleichung, § 1 Rn. 14.

⁵ Kischel, Rechtsvergleichung, § 1 Rn. 14.

⁶ Kischel, Rechtsvergleichung, § 1 Rn. 16.

⁷ Siehe grundlegend zu den Begrifflichkeiten „law in books“ und „law in action“ Pound, Law in books and law in action, American Law Review 44 (1910), 12 (12 ff.).

französischen Kolonialismus zu betrachten. Dieser hat dazu geführt, dass sich in Syrien die kontinentaleuropäische Rechtsvorstellung gegen das Common Law durchgesetzt hat.⁸ Insbesondere das Grundstücksrecht basiert noch heute auf den durch den französischen Kommissar erlassenen Rechtsvorschriften von 1926.⁹ Neben der kolonialen Prägung ist Syrien dem ägyptischen Rechtskreis zuzuordnen.¹⁰ Der ägyptische Rechtskreis gilt mit seinem prominentesten Gelehrten *ʿAbd al-Razzāq al-Sanhūrī* als Vorbild und Grundlage vieler arabischer Kodifikationen, der aber zur Argumentationshilfe selbst wiederum an vielen Stellen auf das französische Recht und dessen Rechtsliteratur verweist.¹¹ Insbesondere das syrische Zivilgesetzbuch ist sehr stark an das ägyptische Zivilgesetzbuch angelehnt.¹² Kommentierungen und Literatur des *al-Sanhūrī* werden daher auch im syrischen Recht zur Auslegung und Interpretation von Rechtsnormen durch Rechtsanwälte und Richter herangezogen. Neben dem Einfluss des ägyptischen Rechts ist die besondere Nähe des syrischen zum libanesischen Grundstücksrecht zu erwähnen, da in Syrien und im Libanon die identischen Grundlagen hierzu durch den französischen Kommissar während der Kolonialzeit erlassen wurden. Daher finden sich in der Literatur zum syrischen Grundstücksrecht zum Teil auch Verweise auf die libanesischen Gesetzeskommentierungen oder die libanesische Rechtsprechung.

Syrien ist auch nach der 2012 neu erlassenen Verfassung¹³ ein dezentraler Einheitsstaat mit einem semipräsidentiellen Regierungssystem.¹⁴ Das Parlament, dessen Mitglieder vom Volk gewählt werden, verabschiedet als legislative Gewalt die Gesetze (Art. 55 SV) – der Präsident kann in Übereinstimmung mit den Gesetzen Verfügungen, Verordnungen und allen voran Dekrete erlassen (Art. 101

⁸ Siehe grundsätzlich zur kolonialen Prägung der Rechtssysteme arabischer Staaten *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 10 Rn. 120 ff.

⁹ Hierzu ausführlicher in Kapitel 2 B. I. 1. (S. 33).

¹⁰ Zur Verbreitung des ägyptischen Zivilrechts in der arabischen Welt, siehe *Krüger*, Zur Rezeption des ägyptischen Zivilrechts in der arabischen Welt, in: *Rechtstransfer – Beiträge zum islamischen Recht VIII*, 2011, 9 (10 ff.); *Bälz*, Das islamische Recht als Grundlage arabischer Rechtseinheit, in: *Ebert, Hans-Georg (Hrsg.), Leipziger Beiträge zur Orientforschung*, Bd. 9, 2000, 35 (40 ff.).

¹¹ Siehe ausführlich hierzu *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 10 Rn. 139.

¹² Vgl. *Krüger*, Überblick über das Zivilrecht der Staaten des ägyptischen Rechtskreises, in: *Recht van de Islam* 14 (1997), S. 76 (91).

¹³ Syrische Verfassung, erlassen durch das Dekret Nr. 94 am 28.02.2012 (nachfolgend nur noch „SV“).

¹⁴ Vgl. Art. 2 Abs. 1 SV; siehe für eine ausführliche Darstellung der aktuellen syrischen Verfassung auf Deutsch *Ibrahim*, Aktuelle Fragen des Bankwesens, speziell der Bankenaufsicht in Deutschland und Syrien im Vergleich, S. 23–25.

SV).¹⁵ Die islamische Jurisprudenz (فقه إسلامي – *Fiqh*) ist die Hauptquelle der Gesetzgebung (Art. 3 SV) – nicht zu verwechseln mit der *Šarī‘ah* (شريعة). Der sogenannte *Fiqh* ist als ein menschliches Konstrukt und Produkt der Auslegung von Rechtsgelehrten zu verstehen und kann daher zeitlich wandelbaren Anschauungen unterliegen.¹⁶ Gerade im Zivilrecht, als Regelwerk für die Rechtsbeziehungen zwischen Rechtssubjekten dienend, ist diese Wandelbarkeit – mit Ausnahme der Bereiche des Erb- und Familienrechts – erkennbar, da es aufgrund des menschlichen Fortschritts und der wirtschaftlichen Bedürfnisse stets Modifizierungen unterliegt.¹⁷ Dieser Gedanke drückt sich im Zivilgesetzbuch (قانون مدني) so aus, dass ein Richter die Grundsätze der islamischen *Šarī‘ah* erst heranziehen soll, wenn kein anwendbarer Gesetzestext zum entsprechenden Sachverhalt vorhanden ist (Art. 1 Abs. 2 ZGB).

Die Zivilgerichtsbarkeit in Syrien besteht grundsätzlich aus drei Instanzen: dem Gericht der ersten Instanz (محكمة البداية), dem Berufungsgericht (محكمة الاستئناف) und dem Kassationsgericht (محكمة النقض).¹⁸ Dem Prozessrecht ist eine Bindungswirkung der Gerichte an Präjudizien fremd. Lediglich die Urteile der Hauptversammlung des Kassationsgerichts entfalten eine Bindungswirkung für die Gerichte. Für das Verständnis der gelebten Rechtspraxis und des Umgangs mit Rechtsnormen ist aber insbesondere auch das reale gesellschaftliche und politische Umfeld zu beachten. Die praktische Umsetzung der Rechtsvorschriften und der Gerichtsurteile kann von Faktoren abhängen, die weit über den bloßen Wortlaut hinausgehen.¹⁹ Es zeigt sich in dieser Arbeit gerade im syrischen Recht, dass abseits des kodifizierten Rechts insbesondere in den illegalen Baugebieten eigene Rechtsvorstellungen der Bewohner zur Übertragung von Wohnraum durchgesetzt wurden.

¹⁵ Zur Unterscheidung zwischen den verschiedenen Arten eines Dekrets siehe *Nhīlī*, S. 152 ff., wonach es aber keine Begrenzung der Regelungszuständigkeit für bestimmte Bereiche gibt.

¹⁶ Die Abgrenzung zwischen den Begriffen *Šarī‘ah* und *Fiqh* ist für das Verständnis der Funktion des islamischen Rechts wesentlich; siehe daher ausführlich hierzu *Rohe*, Das islamische Recht, S. 9, 12.

¹⁷ Zum Einfluss des islamischen Rechts als Inspirationsquelle neuerer Gesetzgebung *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 10 Rn. 138; *Amereller*, Hintergründe des „Islamic Bankings“, S. 32.

¹⁸ Siehe ausführlich hierzu *Yassari/Krell*, Länderbericht Syrien, in: Bergmann/Ferid/Heinrich/Dutta/Ebert, Internationales Ehe- und Kindschaftsrecht, S. 6 f., mit zusätzlichem Verweis auf die Sharia-Gerichte in familienrechtlichen Streitigkeiten zwischen Muslimen einerseits und auf die dem Gericht der ersten Instanz vorgehenden Schlichtungskammern bei Streitigkeiten über geringe Summen andererseits.

¹⁹ Bezugnehmend auf die Auslegung des islamischen Rechts, siehe *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 10 Rn. 144.

III. Arabische Begriffe in der Untersuchung

Die Übersetzungen der arabischen Begrifflichkeiten in dieser Arbeit sind die des Verfassers. Damit eine stringente und sinngemäße Darstellung des syrischen Rechts erfolgen kann, werden die wichtigsten arabischen Termini in arabischer Schrift angegeben. Die in dieser Arbeit genutzten arabischen Quellen werden zur Einfachheit des Verständnisses in Umschrift angegeben.

IV. Gang der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung gliedert sich in fünf Kapitel. Das erste Kapitel umfasst die vorstehende Einleitung zur Fragestellung sowie den Überblick zum syrischen Zivilrecht. Die Kapitel 2, 3 und 4 sind jeweils in drei Teile gegliedert, die aus den funktional gegenübergestellten Länderberichten und einer rechtsvergleichenden Betrachtung bestehen.

Zur Untersuchung werden im Kapitel 2 die Grundlagen zur Bestimmung und Zuweisung eines Grundstücks in beiden Rechtsordnungen dargestellt. Es beginnt daher mit der Darstellung der Registersysteme und deren Regelungsbereich, wodurch insbesondere die Grundprinzipien des Registerrechts und des Registerverfahrens erläutert werden. Daran schließt sich die Betrachtung der geltenden Grundsätze der öffentlich-rechtlichen Bodenpolitik als öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Grundstücksverkehrs, die als Grundlage für die spätere Betrachtung der Eigentumsrechte an illegal bebauten Grundstücken dient. Bereits an dieser Stelle wird daher eine Übersicht zum Phänomen der illegalen Baugebiete in Syrien vorgestellt, um einerseits die für die weitere Betrachtung elementare Differenzierung zwischen der illegalen Bebauung auf öffentlichen und privaten Grundstücken sowie andererseits die teilweise eingeschränkte Funktion des Grundstücksregisters in einigen Teilen des Staatsgebietes klarzustellen.

Das Kapitel 3 befasst sich mit dem Grundstückseigentum, dem Umgang der Rechtsordnung mit der illegalen Bebauung sowie deren Auswirkung auf die Rechtspositionen der Grundstückseigentümer und Bewohner. Hieran schließt eine ausführliche Betrachtung der Einschränkung des Grundstückseigentums durch die Bodenreform der Baulandumlegung an, die in Syrien als Maßnahme zur Auflösung illegaler Baugebiete dient und in der internationalen Presse²⁰ teilweise als Gesetz zur Enteignung von Flüchtlingen bezeichnet worden ist. Dem

²⁰ Siehe hierzu z. B. *The Guardian* <<https://www.theguardian.com/world/2018/apr/26/10m-syrians-at-risk-of-forfeiting-homes-under-new-property-law>> (zuletzt abgerufen am 20.04.2024); *Reuters* <<https://www.reuters.com/article/us-mideast-crisis-syria-germany-insight/assads-property-law-hits-hope-of-return-for-syrians-in-germany-idUSKBN1JA1V1>> (zuletzt abgerufen am 20.04.2024); *Süddeutsche Zeitung* <<https://www.sueddeutsche.de/politik/syrien-krieg-assad-macht-eigentum-zur-waffe-1.3956317>> (zuletzt abgerufen am 20.04.2024); *Fox-*

wird die funktional entsprechende deutsche Baulandumlegung gegenübergestellt. So soll anhand des strukturierten und rechtstaatlichen Verfahrens der deutschen Baulandumlegung der Schutz des Eigentums im Verfahren der syrischen Baulandumlegung untersucht werden. Damit werden neben den Eigentumsrechten in illegalen Baugebieten, die Rechte der Eigentümer und Bewohner im Rahmen der Baulandumlegung miteinander verglichen.

Das Grunderwerbsverfahren und die hierfür bestehenden Sicherungsmittel und Sicherungsmechanismen werden in Kapitel 4 erörtert. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei insbesondere auf die prozessuale Durchsetzung von Grundpfandrechten gelegt. Zusätzlich wird im Zeichen der Sicherung eines Erwerbsverfahrens auch der gutgläubige Erwerb dargestellt.

Zum Abschluss erfolgt in Kapitel 5 eine Gesamtschau der Arbeit in Form einer Zusammenfassung sowie einer Stellungnahme zu jedem einzelnen Kapitel, einer abschließenden Bewertung der konkreten Arbeitsergebnisse und einem Fazit zu den Perspektiven der Entwicklung der syrischen Rechtsordnung.

News <<https://www.foxnews.com/world/syria-wants-its-citizens-in-lebanon-to-return-help-rebuild>> (zuletzt abgerufen am 20.04.2024).

Kapitel 2

Grundlagen zur Bestimmung eines Grundstücks

Das Kapitel erörtert die elementaren Grundlagen für die folgende Untersuchung und befasst sich mit der rechtlichen Bestimmung und Zuweisung eines Grundstücks in der syrischen und deutschen Rechtsordnung. Es werden im Wesentlichen Aufbau und Regelungsbereich der Grundstücksregistersysteme untersucht, wobei anschließend auf die Allgemeingültigkeit sowie absolute Anwendbarkeit der Grundstücksregister für die Zuweisung von Grundstückseigentum eingegangen wird. Hierbei wird ein erster Schwerpunkt auf die realpolitische Besonderheit in Syrien gesetzt, wie Grundstücke in illegalen Baugebieten rechtlich bestimmt werden.

Um der Komplexität eines Grundstücks hinsichtlich dessen Lage und genauer Abmessung gerecht zu werden ist diese Bestimmung erforderlich, da es mehr als bloßer natürlicher oder künstlich geschaffener Grenzen bedarf, die lediglich für eine sichtbare Abgrenzung sorgen. Zudem besteht hinsichtlich der rechtlichen Zuweisung bei Grund und Boden das Problem, dass die Eigentumsvermutung aufgrund der natürlichen Sachherrschaft¹ nicht dem Interesse des Rechtsverkehrs entspricht, da ein Eigentümer sonst immer Schwierigkeiten hätte, sein Eigentum bei Abwesenheit nachzuweisen und gerade bei Vermietung und Verpachtung Eigentum und Besitz oftmals auseinanderfallen. Andere dingliche Rechte, wie zum Beispiel Grundpfandrechte, sind hingegen vollkommen unabhängig vom Besitz.

A. Deutschland

I. Registersystem

Die deutsche Rechtsordnung bietet zur Bestimmung und rechtlichen Zuweisung eines Grundstücks auf der einen Seite das Liegenschaftskataster, welches die Vermessung eines jeden Grundstücks beinhaltet und auf der anderen Seite das Grundbuch, welches die rechtlichen Verhältnisse hierüber abbildet. Die Register

¹ Siehe hierzu die Eigentumsvermutung im deutschen Recht bzgl. beweglicher Sachen gemäß §1006 BGB.

Sachverzeichnis

- Abrissverfügung (dt. Recht) 78
- Auflassung im deutschen Recht 168
 - Vollzugssperre 169
- Baulandumlegung (dt. Recht) 87
- Baulast (dt. Recht) 30
- Baulastenverzeichnis (dt. Recht) 30
- Bauplanungsrecht (dt. Recht) 27
- Bestandsschutz (dt. Recht) 78
- Duldung im deutschen Recht 82
 - faktische Duldung 82
 - im Sinne einer Stichtagsregelung 84
 - von Schwarzbauten auf dem Gebiet der ehemaligen DDR 85
- Eigentum (syr. Recht) 108
- Eigentum an öffentlichen Sachen (dt. Recht) 72
- Eigentumsurkunde (syr. Recht) 120
- Flurstück (dt. Recht) 13
- formelle Illegalität (dt. Recht) 78
- formelle Publizität (dt. Recht) 19
- Gefahrtragung im Grunderwerb
 - dt. Recht 174
 - syr. Recht 214
- Grundbuchamt (dt. Recht) 20
- Grundbuchberichtigungsanspruch
 - dt. Recht 16
 - syr. Recht 40
- Grundbuchblatt (dt. Recht) 21
- Grundbuchsperrung (syr. Recht) 41
- Grundbuchverfahren (dt. Recht) 23
- Grundschild im deutschen Recht 195
 - Sicherungsvertrag 198
 - Vollstreckung 200
- Grundstück (syr. Recht) 37
- Grundstückregister (syr. Recht) 42
 - eingeschränkte Funktion in illegalen Baugebieten 60
- Grundstückseigentum (syr. Recht) aufgrund
 - einer Eigentumsurkunde 120
 - eines Gerichtsurteils 120
 - einer notariell beurkundeten, unwiderruflichen Vollmacht 124
- Grundstückskaufvertrag (syr. Recht)
 - Vertragliche Gestaltung 216
 - Auswirkungen illegaler Baugebiete auf die vertragliche Gestaltung 221
- Grundstücksregistrierungsverfahren (syr. Recht) 47
- gutgläubiger Erwerb
 - dt. Recht 180
 - syr. Recht 222
- hoheitliches Baugebot (dt. Recht) 98
- Hypothek im syrischen Recht
 - Hypothek an einem Grundstück 233
 - Sicherungshypothek an einem Grundstück 236
- illegale Baugebiete in Syrien 56
 - auf privaten Grundstücken 57, 127, 239
 - auf öffentlichen Grundstücken 59, 127, 239
- Katastergrundstück (dt. Recht) 12
- Kaution (syr. Recht) 227
- Klagevermerk (syr. Recht) 38
- materielle Illegalität (dt. Recht) 78
- Messungskauf (dt. Recht) 171
- Miteigentum (syr. Recht) 114
- Notar im Grunderwerbsverfahren
 - dt. Recht S. 175
 - syr. Recht 216, 218
- öffentliches Eigentum (dt. Recht) 73
- Optionsrecht (dt. Recht) 188
- Rechtshängigkeitsvermerk (dt. Recht) 17

- Register der Stiftung für das Wohnungswesen und der Wohngenossenschaften (syr. Recht) 52
- Registerauszug (syr. Recht) 42
- Schwarzbauten (dt. Recht) 77
- Sicherungseintrag (syr. Recht)
 - Grundlagen 41
 - im Grunderwerbsverfahren 232
- Stellvertretung
 - dt. Recht 178
 - syr. Recht 217
- Umlegungsverfahren (dt. Recht) 90
- ungeteilte Hofräume (dt. Recht) 26
- Verkauf auf Raten (syr. Recht) 228
- Vermessungsplan im syrischen Recht 37
- Vollstreckung der Hypotheken im syrischen Recht 240
 - endgültige Übertragung des Eigentums 248
- Pfändung des Grundstücks 241
- Pfändungshindernisse 243
- prozessuale Hindernisse 250
- vorläufiges Grundstücksregister (syr. Recht) 48
- Registrierung nicht erbauter Wohnungen 50
- Registrierung rechtlich nicht aufgeteilter Grundstücke 49
- Vormerkung (dt. Recht) 192
 - Rückübereignungsvormerkung 194
- Vorvertrag (dt. Recht) 186
- Zwangsversteigerungsverfahren im deutschen Recht 202
 - Rechtswirkung der Beschlagnahme 203
 - Verfahrensvertreter 203
 - Zustellungsregelungen 203
- Zwangsvollstreckungsunterwerfungen (dt. Recht) 191