

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXIII
§ 1 Grundstücksbegriff (<i>Daragan</i>)	1
§ 2 Steuerlicher Status des Grundstücks (<i>Daragan</i>)	7
§ 3 Grundzüge des Grundstücks- und Grundbuchverfahrensrechts (<i>Krug</i>)	21
§ 4 Die Berichtigung des Grundbuchs nach dem Erbfall (<i>Krug</i>)	44
§ 5 Die Immobilie in der Erbengemeinschaft (<i>Krug</i>)	125
§ 6 Die Teilungsversteigerung (<i>Krug</i>)	168
§ 7 Das Grundstücksvermächtnis (<i>Krug</i>)	201
§ 8 Der Grundstücksnießbrauch als Vermächtnis (<i>Krug</i>)	260
§ 9 Das Wohnungsrechtsvermächtnis (<i>Krug</i>)	290
§ 10 Die Immobilie im Pflichtteilsrecht (<i>Krug</i>)	332
§ 11 Die Immobilie in der Vor- und Nacherbschaft (<i>Krug</i>)	358
§ 12 Die Immobilie bei Nachlasspflegschaft und Nachlassverwaltung (<i>Krug</i>)	390
§ 13 Herausgabeansprüche bei missbräuchlichen Grundstücksverfügungen (<i>Krug</i>)	402
§ 14 Das selbstständige Beweisverfahren im Erb- und Pflichtteilsprozess (<i>Krug</i>)	454
§ 15 Das Landwirtschaftserbrecht (<i>Krug</i>)	470
§ 16 Erbfall und Besteuerung des Erblassers (<i>Daragan</i>)	477
§ 17 Erbfall und Besteuerung des Erwerbers (<i>Daragan</i>)	481
§ 18 Erbschaftssteuer: Steuerbefreiungen und Bewertung (<i>Daragan</i>)	492
§ 19 Erwerb und Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft (<i>Daragan</i>)	513
Sachregister	523

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Vorwort	V
	Inhaltsübersicht	VII
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXIII
§ 1	Grundstücksbegriff	1
	I. Vorbemerkung	1
	II. Bürgerliches Recht	1
	III. Ertragsteuern	2
	IV. Umsatzsteuer	3
	V. Erbschaftsteuer	4
	VI. Grunderwerbsteuer	5
	VII. Zusammenfassung	5
§ 2	Steuerlicher Status des Grundstücks	7
	I. Steuerlicher Status und Testamentsgestaltung	7
	II. Ertragsteuern	8
	1. Betriebvermögen und Privatvermögen	8
	2. Der Unterschied zwischen Betriebsvermögen und Privatvermögen	9
	3. Einheit oder Vielheit	11
	4. Notwendiges Betriebsvermögen	11
	5. Notwendiges Privatvermögen	11
	6. Gewillkürtes Vermögen	12
	7. Gemischt genutzte Grundstücke	12
	8. Zuordnung des Grund und Bodens	13
	9. Betriebvermögen durch Nutzungsüberlassung	13
	a) Sonderbetriebsvermögen	13
	b) Betriebsaufspaltung	14
	c) Betriebsverpachtung	16
	10. Gewerblicher Grundstückshandel	16
	III. Umsatzsteuer	18
	1. Relevanz der Umsatzsteuer	18
	2. Der Vermieter als Unternehmer	18
	3. Unternehmensvermögen	19
	4. Vermietung und Vorsteuerabzug	19
	5. Veräußerung und Vorsteuerabzug	20
	6. Berichtigung des Vorsteuerabzugs	20
§ 3	Grundzüge des Grundstücks- und des Grundbuchverfahrensrechts	21
	I. Allgemeines zum Grundbuch	22
	1. Zuständigkeiten in Grundbuchsachen	22
	a) Das Amtsgericht als Grundbuchamt	22
	b) Sonderzuständigkeiten in Baden-Württemberg	22
	2. Die Bestandteile des Grundbuchs	23
	3. Die Grundakten	23

Inhaltsverzeichnis

4. Grundbuch und Kataster	23
a) Das Liegenschaftskataster	23
b) Flurstück und Grundbuchgrundstück	24
5. Materielles Grundstücksrecht	24
II. Verfahrensgrundsätze	24
1. Antragsverfahren	24
a) Grundsatz des Antragserfordernisses	24
b) Antragsberechtigung	24
c) Form des Antrags	25
d) Vertretung des Antragstellers	25
2. Formelles Konsensprinzip	25
3. Materielles Konsensprinzip	25
4. Voreintragungsgrundsatz	26
III. Auskünfte aus dem Grundbuch und aus den Grundakten	26
1. Einsicht in die beim Grundbuchamt geführten Register	26
2. Einsicht in das Grundbuch	26
3. Einsicht in die Grundakten	26
a) Erweiterung der Auskunftsrechte gegenüber der GBO	26
b) Kein Einsichtsrecht eines Kindes in Grundbuch und Grundakten der Mutter wegen möglicher Grundstücksveräußerungen	27
c) Einsichtsrecht in Grundbuch und Grundakten im Zusammenhang mit Zugewinnausgleichsrecht	27
d) Grundbucheinsicht durch Pflichtteilsberechtigten	28
e) Grundbuch- und Grundakten-Einsichtsrecht bei pflichtteils- relevanten Kaufvorgängen	28
f) Elektronisches Grundbuch	28
4. Rechtsmittel	28
5. Kosten der Auskunft	29
6. Beschwerde (nach Verweigerung der Abschriftenerteilung aus Grundakten)	29
IV. Der rechtsgeschäftliche Grundstückserwerb	30
1. Der Grundstückserwerb als mehraktiger Tatbestand	30
2. Das obligatorische Rechtsgeschäft	30
3. Die Übereignung des Grundstücks – Auflassung	30
4. Die Grundbucheintragung	30
V. Grundstücksgemeinschaften	30
1. Die Bruchteilsgemeinschaft	30
a) Allgemeines	30
b) Verfügungsrecht	30
c) Verwaltung	31
d) Die Aufhebung der Gemeinschaft	31
e) Das Wohnungs- bzw. Teileigentum	31
2. Das Gesamthandseigentum	31
a) Gesamthandsgemeinschaften des bürgerlichen Rechts	31
b) Eintragung des Gemeinschaftsverhältnisses im Grundbuch	32
VI. Die Belastung von Grundstücken	32
1. Allgemeines	32
2. Die Dienstbarkeit	32
a) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	32
b) Grunddienstbarkeit	33
c) Abgrenzung zur Baulast	33

3. Der Nießbrauch	34
a) Allgemeines	34
b) Arten des Nießbrauchs	34
c) Beendigung des Nießbrauchs	35
d) Nutznießungsrecht des Nießbrauchers	35
e) Andere Nutzungsrechte	36
4. Das Wohnungsrecht	36
a) Allgemeines	36
b) Entstehung des Wohnungsrechts	36
c) Inhalt des Wohnungsrechts	36
d) Belastungsgegenstand	37
e) Berechtigter	37
f) Umfang des Wohnungsrechts	38
g) Befristetes und/oder bedingtes Wohnungsrecht	38
h) Ausübung des Wohnungsrechts	38
i) Ausübung des Wohnungsrechts durch Dritte	39
j) Wohnungsrecht in der Zwangsversteigerung	39
5. Das Vorkaufsrecht	39
a) Allgemeines	39
b) Arten des Vorkaufsrechts	39
c) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	39
d) Sicherung des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts	40
e) Belastungsobjekt	40
f) Vorkaufsberechtigter	40
g) Inhalt des Vorkaufsrechts	40
h) Ausübung des Vorkaufsrechts	41
i) Erlöschen des Vorkaufsrechts	41
j) Unterschied zwischen dinglichem und schuldrechtlichem Vorkaufsrecht	42
6. Grundpfandrechte	42
VII. Das Wohnungs- und Teileigentum	42
VIII. Das Erbbaurecht	43
§ 4 Die Berichtigung des Grundbuchs nach dem Erbfall	44
I. Allgemeines	48
1. Vermögensübergang – Gesamthandsgemeinschaft	48
a) Der Vonselbsterwerb	48
b) Nichtrechtsfähigkeit der Erbengemeinschaft	48
2. Das Erlöschen höchstpersönlicher Rechte	48
3. Die zwei Wege der Grundbuchberichtigung	49
4. Zuständigkeiten in Grundbuchsachen	49
a) Das Amtsgericht als Grundbuchamt	49
b) Sonderzuständigkeiten in Baden-Württemberg	49
II. Die Umschreibung des Grundbuchs vom Erblasser auf den/die Erben	49
1. Der Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs	49
a) Schriftformerfordernis	49
b) Vollmacht des Antragstellers	50
c) Die Miterbengemeinschaft	50
2. Der Unrichtigkeitsnachweis	50
a) Primärer Unrichtigkeitsnachweis: Der Erbschein	50
b) Die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts beim Erbschein	51
c) Grundbuchberichtigungsantrag auf Eintragung der Miterben	52
d) Grundbuchberichtigungsantrag des bevollmächtigten Rechtsanwalts	53

Inhaltsverzeichnis

e) Sekundärer Unrichtigkeitsnachweis: Abschrift des notariellen Testaments samt Eröffnungsniederschrift	53
f) Die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts bei einer Verfügung von Todes wegen	54
g) Erschütterung des Beweiswerts einer beurkundeten Verfügung von Todes wegen	55
h) Der Beweiswert der nachlassgerichtlichen Eröffnungsniederschrift	57
i) Der Zugang zu Dokumenten aus den Nachlassakten	58
j) Besonderheiten beim gemeinschaftlichen Testament	62
k) Öffentliches und privatschriftliches Testament	63
l) Transmortale Vollmacht und Verfügung von Todes wegen	63
m) Sonderfälle	65
3. Die Eintragung eines Alleinerben aufgrund notariellen Testaments; Formulierungsbeispiel	65
4. Die Kosten der Grundbuchberichtigung	65
a) Gebührentatbestand nach KostO	65
b) Freiheit von den Eintragungsgebühren	66
c) Eintragungsgebühren: Kostenerstattungspflicht der Miterben	66
d) Sind die Kosten des Erbscheins erstattungsfähig?	66
5. Checkliste für Grundbuchberichtigungsantrag	67
6. Der Tod einer Vertragspartei nach Auflassung vor Eigentumseintragung	67
a) Tod des Veräußerers	67
b) Tod des Erwerbers	68
7. Fälle mit Auslandsberührung	69
8. Eintragung eines erbteilungsrechtlichen Auseinandersetzungsabschlusses	70
9. Grundbuchberichtigungen nach Einziehung des Ersterbscheins und Neuerteilung eines Zweiterbscheins	70
a) Die Erstberichtigung des Grundbuchs	70
b) Die Zweitberichtigung des Grundbuchs	70
c) Grundbuchberichtigungsantrag aufgrund neu erteilten Erbscheins nach Einziehung des ersten Erbscheins	72
10. Die Grundbuchberichtigung bezüglich beschränkter dinglicher Rechte	72
a) Universaler Rechtsübergang	72
b) Grundbuchberichtigungsantrag des bevollmächtigten Rechtsanwalts bezüglich Grundschuld-Gläubiger	73
11. Die Vertretung minderjähriger Miterben im Grundbuchberichtigungsverfahren	73
12. Die Löschung untergegangener höchstpersönlicher Rechte	74
a) Höchstpersönliche Rechte	74
b) Erschweris der Löschung höchstpersönlicher Rechte	74
c) Antrag auf Löschung eines Grundstücksnießbrauchs	74
d) Anregung auf Einleitung eines Amtslöschungsverfahrens	75
e) Unterschiede zwischen Antragsverfahren und Amtslöschungsverfahren	75
III. Die Grundbuchberichtigungsklage	75
1. Nichtigkeit einer lebzeitigen Grundstücksübertragung	75
a) Fall	75
b) Falllösung	76
2. Die prozessuale Durchsetzung des Berichtigungsanspruchs	78
a) Der schnelle Rechtsschutz	78
b) Widerspruch und Rechtshängigkeitsvermerk	79
c) Zwei weitere Beispielfälle	79

d) Der Grundbuchberichtigungsanspruch	80
e) Materielles Recht – Prozessrecht	80
f) Widerspruch und Vormerkung zur Sicherung dinglicher Rechte	85
g) Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch	86
h) Checkliste: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch	88
3. Der Rechtshängigkeitsvermerk als Sicherungsinstrument	89
a) Die Veräußerung einer streitbefangenen Sache	89
b) Schadensersatzpflicht analog § 717 Abs. 2, 3 ZPO und/oder analog § 945 ZPO?	93
c) Rechtshängigkeitsbestätigung des Prozessgerichts	94
d) Antrag an das Grundbuchamt auf Eintragung eines Rechtshängigkeitsvermerks	94
e) Checkliste: Antrag auf Eintragung eines Rechtshängigkeitsver- merks im Grundbuch	95
4. Der Grundbuchberichtigungsanspruch als Anspruch i. S. v. § 2039 BGB	95
a) Gesetzliche Prozessstandschaft für jeden Miterben	95
b) Klage auf Grundbuchberichtigung in Prozessstandschaft	96
c) Die Grundbuchberichtigungsklage gegen Miterben	97
d) Checkliste: Grundbuchberichtigungsklage	98
5. Grundstückserwerb durch dingliche Surrogation	99
a) Allgemeines	99
b) Zweck der dinglichen Surrogation	99
c) Die drei Surrogationsarten des § 2041 BGB	99
d) Die Rechtswirkungen der dinglichen Surrogation	100
e) Direkterwerb	100
f) Kettensurrogation	101
g) Die gerichtliche Geltendmachung der dinglichen Surrogation	101
h) Surrogation und Testamentsvollstreckung	101
i) Weitere Fälle der dinglichen Surrogation im Erbrecht	102
j) Versteigerungserlös	102
k) Fall zur Kettensurrogation aus der BGH-Rechtsprechung	102
l) Kaufvertrag und Auflassung auf Miterben in Erbengemeinschaft als Surrogationserwerb	103
IV. Die Grundbuchberichtigung nach Erbteilsübertragung	104
1. Grundbuchrechtliche Erfordernisse	104
2. Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Erbteilsüber- tragung	104
3. Die Grundbuchberichtigung nach Abschtung eines Miterben	105
a) Abschtung ohne Erbteilsübertragung	105
b) Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Abschtung eines Miterben	105
c) Abschtung mit Erbteilsübertragung	106
V. Vollzug der Erbteilung im Grundbuch	107
VI. Die Grundbuchberichtigung beim Tod eines BGB-Gesellschafters	107
1. Die gesellschaftsrechtliche Situation	107
2. Das grundbuchrechtliche Verfahren	107
3. Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Tod eines BGB-Gesellschafters und Fortsetzung unter den übrigen Gesell- schaftern	108
4. Eintrittsrecht eines Miterben in die Gesellschaft bürgerlichen Rechts – Eintragung des Eintretenden ins Grundbuch	109

Inhaltsverzeichnis

VII. Das Grundbuchberichtigungszwangsverfahren	109
VIII. Der Pfändungsvermerk/Nießbrauchsvermerk im Grundbuch	109
1. Die Eintragbarkeit eines Verpfändungs- bzw. Nießbrauchsvermerks	109
a) Vermerk der Pfändung/Verpfändung eines Erbteils im Grundbuch ..	109
b) Vermerk eines Nießbrauchs an einem Erbteil im Grundbuch	110
2. Bewilligung und Antrag auf Eintragung eines Verpfändungsvermerks im Grundbuch (Erbteilsverpfändung)	110
3. Bewilligung und Antrag auf Eintragung eines Nießbrauchsvermerks im Grundbuch (Nießbrauchsbestellung an Erbteil)	111
IX. Die Umstellung von Grundbucheintragungen auf die neue Währung Euro	111
X. Rechtsbehelfe	111
1. Zulässigkeitsvoraussetzungen	111
2. Grundsatz: Keine Rechtspflegererinnerung	112
XI. Testamentsvollstreckung und Grundbuch	112
1. Allgemeines	112
2. Grundbuchberichtigungsantrag des Testamentsvollstreckers	113
3. Grundbuchberichtigungsantrag eines Miterben bei bestehender Testamentsvollstreckung	114
4. Grundstücksverfügungen des Testamentsvollstreckers	114
XII. Das Grundbuch bei Vor- und Nacherbschaft	116
1. Die Berichtigung des Grundbuchs auf den Vorerben	116
a) Die Verfügungsbeschränkung des Vorerben	116
b) Grundbuchberichtigungsantrag auf Eintragung des Vorerben	117
2. Verfügungen des Vorerben	117
3. Die Berichtigung des Grundbuchs auf den Nacherben	119
a) Die Eintragung des Nacherben	119
b) Die Löschung des Nacherbenvermerks	119
c) Antrag auf Grundbuchberichtigung zur Eintragung des Nacherben und Löschung des Nacherbenvermerks	120
XIII. Nachlasspflegschaft, Nachlassverwaltung, Nachlassinsolvenz, Zwangsver- steigerung und ihre Auswirkungen auf das Grundbuch	120
1. Nachlasspflegschaft	120
a) Vertretungs- und Verfügungsrecht des Nachlasspflegers	120
b) Die Aufsicht durch das Nachlassgericht	121
c) Nachlassgerichtliche Zuständigkeit	121
d) Nachlassgerichtliche Genehmigungserfordernisse	121
2. Nachlassverwaltung	123
3. Nachlassinsolvenzverfahren	124
4. Teilungsversteigerung	124
§ 5 Die Immobilie in der Erbengemeinschaft	125
I. Die Verwaltung des Nachlasses durch die Miterben	127
1. Vermögensübergang – Gesamthandsgemeinschaft	127
a) Der Vonselbsterwerb	127
b) Der Übergang des Besitzes	127
c) Die Nichtrechtsfähigkeit der Erbengemeinschaft	127
2. Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung	128
3. Begriff der Verwaltung	129
4. Die verschiedenartigen Verwaltungsmaßnahmen	129
a) Verwaltung und Verfügung durch die Miterben	129
b) Das Innenverhältnis	130
c) Das Außenverhältnis	137

5. Verfügung über Nachlassgrundstücke	138
a) Grundsatz	138
b) Begriff	138
c) Gesetzliches Vertretungsrecht	138
d) Die Aufrechnung mit einer Nachlassforderung als Verfügungs- handlung	139
e) Das Vorausvermächtnis	139
6. Der Surrogationserwerb	139
a) Allgemeines	139
b) Abgrenzung zur schuldrechtlichen Surrogation	140
7. Nießbrauch an Erbeilen	140
a) Ausgangssituation	140
b) Besonderheiten bei Grundstücken im Nachlass	140
c) Rechtswirkungen	141
d) Nießbrauchseinräumung an einem Erteil mit Grundstück im Nachlass	142
8. Verpfändung eines Erbteils	143
a) Formerfordernis	143
b) Bewilligung und Antrag auf Eintragung eines Verpfändungsver- merks im Grundbuch (Erbteilsverpfändung)	143
9. Forderungen (Grundbuchberichtigungsansprüche) im Nachlass	143
a) Grundsatz und Ausnahme	143
b) Befugnisse des einzelnen Miterben	144
c) Prozessrecht	144
d) Klage auf Grundbuchberichtigung in Prozessstandschaft	145
10. Besitzschutzrechte der Erben	147
a) Allgemeines	147
b) Besitzschutzrechte der Erben gegenüber Dritten	147
c) Besitzschutzrechte des einzelnen Miterben gegenüber den anderen Miterben	147
11. Transmortale Vollmacht und Grundstücksrecht	148
II. Die Erbauseinandersetzung	148
1. Ausgangssituation	148
2. Der Erbteilungsvertrag	149
a) Ausgangslage	149
b) Freie Vertragsgestaltung	149
c) Minderjährige Erben	149
d) Güterrechtliche Zustimmungserfordernisse nach §§ 1365, 1450 BGB	150
e) Erbteilungsverträge als kaufähnliche Verträge	151
f) Erbteilungsvertrag mit Grundstücksübertragung	151
3. Auseinandersetzung durch Erbteilskauf und -übertragung	153
4. Die Abschichtung einzelner Miterben	154
a) Begriff	154
b) Rechtliche Konstruktion der Abschichtung	154
c) Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	154
5. Die klageweise Durchsetzung des Erbauseinandersetzungsanspruchs ...	155
a) Teilungsreife des Nachlasses	155
b) Die Teilbarkeit des Restnachlasses nach Erfüllung der Nachlass- verbindlichkeiten	156
c) Die Anspruchsberechtigten	157
d) Feststellungsklage	158
6. Weitere Einzelfragen	158
a) Gerichtsstand	158

Inhaltsverzeichnis

b) Genehmigungserfordernisse	158
c) Vertretung minderjähriger Miterben	158
d) Erlös aus Teilungsversteigerung	159
e) Gebührenstreitwert	159
f) Prozesskosten	159
g) Teilungsanordnungen	159
h) Übernahmerecht	162
i) Klage auf Zustimmung zum Teilungsplan (mit Teilungsanordnung bezügl. Grundstück)	163
j) Die „dingliche Einigung“ nach Verurteilung des Auflassungs- schuldners	164
k) Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch	165
l) Gegenrechte der beklagten Miterben	165
7. Die Teilauseinandersetzung	166
a) Grundsatz: Kein Anspruch auf Teilauseinandersetzung	166
b) Nachlassspaltung	166
c) Nicht fällige oder unsichere Nachlassverbindlichkeiten	166
III. Die Vorerbengemeinschaft	167
§ 6 Die Teilungsversteigerung	168
I. Der Erbauseinandersetzungsanspruch als Grundlage der Teilungsver- steigerung	170
II. Materielles und formelles Versteigerungsrecht	170
1. Jederzeitige Fälligkeit des Auseinandersetzungsanspruchs	170
2. Die verschiedenen Arten der Zwangsversteigerung	170
3. Verfahrensgrundsätze	171
4. Der Gang des Versteigerungsverfahrens	171
5. Antrag	171
a) Antragsberechtigung	171
b) Formale Antragserfordernisse	172
c) Voreintragung des Antragstellers im Grundbuch	172
d) Antragsrecht des Pfandgläubigers	173
e) Nießbrauchsbelasteter Erbteil	174
f) Antrag auf Anordnung der Teilungsversteigerung	174
g) Checkliste: Antrag auf Teilungsversteigerung	175
6. Testamentsvollstreckung	176
a) Testamentsvollstreckung am ganzen Grundstück	176
b) Testamentsvollstreckung an einem Erbteil	176
c) Ausländischer Nachlassabwickler	177
7. Güterrechtliche Zustimmungserfordernisse	177
a) Zustimmungserfordernis bei Zugewinnngemeinschaft	177
b) Klage auf Unzulässigerklärung der Teilungsversteigerung wegen fehlender Zustimmung nach § 1365 BGB	179
c) Antrag auf einstweilige Einstellung nach Erhebung der Wider- spruchsklage	180
8. Verfahrensbeteiligte	181
9. Entscheidung des Versteigerungsgerichts	181
a) Gewährung rechtlichen Gehörs	181
b) Beschlagnahmewirkung	181
c) Möglichkeiten der Verfahrenseinstellung	182
d) Antrag auf einstweilige Einstellung	184
e) Checkliste: Antrag auf einstweilige Einstellung	185

10. Dem Versteigerungsverfahren entgegenstehende Rechte	185
a) Teilung in Natur	185
b) Widerspruchsklage	185
c) Verstoß gegen § 242 BGB	186
d) Rechtsmissbrauch	186
e) Auseinandersetzungsausschluss	186
f) Geltendmachung des Auseinandersetzungsausschlusses mit der Widerspruchsklage	187
g) Wirkungslosigkeit des Auseinandersetzungsverbots bei Vorliegen eines wichtigen Grundes	187
h) Sonderrechtsnachfolge in den Erbteil	187
i) Grundbuchersichtliche Einwendungen	188
11. Unzulässigkeit der Teilungsversteigerung in Einzelfällen	188
12. Kein Zurückbehaltungsrecht der anderen Miterben	189
13. Rechtsbehelf gegen Anordnungsbeschluss	189
14. Beitritt zur Teilungsversteigerung	190
a) Beitrittsrecht jedes Miterben	190
b) Beitritt zum Verfahren der Teilungsversteigerung	190
c) Checkliste: Antrag auf Zulassung des Beitritts zum Versteigerungs- verfahren	191
15. Festsetzung des Verkehrswerts	191
a) Zweck der Wertfestsetzung	191
b) Methoden der Wertermittlung	191
c) Verfahren der Wertfestsetzung	191
d) Änderung der Wertfestsetzung	191
16. Fristen im Versteigerungsverfahren	192
a) Beschlusszustellungsfrist	192
b) Terminsfrist	192
c) Bekanntmachungsfrist	192
d) Ladungsfrist	192
e) Mitteilungsfrist	192
17. Geringstes Gebot	192
a) Begriff	192
b) Anwendung auf die Teilungsversteigerung	193
c) Die zwei Teile des geringsten Gebots	193
d) Die Feststellung des geringsten Gebots	193
18. Versteigerungstermin	193
19. Vergleich	194
20. Zuschlag an den Ersteher	194
a) Zuschlagsbeschluss	194
b) Zuschlagsversagungsgründe	194
c) Rechtsbehelf gegen Zuschlagsbeschluss	194
d) Schutz vor Grundstücksverschleuderung	194
e) Erlöschende Rechte	195
f) Bestehen bleibende Rechte	195
g) Miet- und Pachtrechte	195
h) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	195
i) Nießbrauch	195
21. Vor- und Nacherbfolge	195
a) Grundsatz	195
b) Der Nacherbenvermerk im Grundbuch und seine verfahrens- mäßige Behandlung	197
22. Verteilung des Erlöses	197
a) Grundsatz	197
b) Besonderheiten bei Vor- und Nacherbfolge	197

Inhaltsverzeichnis

c) Ausgleich von Aufwendungen unter Ehegatten	198
d) Zurückbehaltungsrecht wegen Zugewinnausgleichsforderung	198
23. Vollzug des Zuschlags	198
24. Rechtsanwaltsgebühren	199
25. Teilungsversteigerung und Vollstreckungsversteigerung	199
26. Fälle mit Auslandsberührung	199
§ 7 Das Grundstücksvermächtnis	201
I. Das Grundstücksvermächtnis in der Rechtsgestaltung	203
1. Überblick über das Vermächtnisrecht	203
a) Begriff	203
b) Anordnung des Vermächtnisses	204
c) Die Auslegungsregel des § 2087 Abs. 2 BGB	204
d) Arten des Vermächtnisses	204
e) Entstehung und Fälligkeit des Vermächtnisanspruchs	205
f) Der Schuldner des Vermächtnisses	205
g) Der Wegfall des Vermächtnisbeschwerten	206
h) Der Ersatzvermächtnisnehmer	206
i) Haftung	207
2. Der schuldrechtliche Vermächtnisanspruch	207
a) Subsidiäre Geltung des Schuldrechts	207
b) Verjährung des Vermächtnisanspruchs – Änderung in der Erbrechtsreform	208
c) Vindikationslegat ausländischen Rechts	210
3. Wirksamkeitserfordernisse	210
a) Bestimmtheit der Vermächtnisanordnung	210
b) Wirksamkeitsprobleme nach § 2306 Abs. 1 S. 1 BGB	210
c) Erbrechts-Reform zu § 2306 Abs. 1 S. 1 BGB	211
d) Genehmigungserfordernis nach GrundstVG	212
e) Zuwendungsverbote	212
4. Die Vermächtnis-„Formen“	218
a) Das Vorausvermächtnis	218
b) Das Verschaffungsvermächtnis	220
c) Das Bestimmungsvermächtnis	221
d) Das Wahlvermächtnis	222
e) Das Zweckvermächtnis	222
f) Das Nachvermächtnis	222
g) Das Untervermächtnis	223
5. Testamentsvollstreckung zur Sicherung der Vermächtniserfüllung	224
6. Einigungserklärung des Erblassers im Testament	224
7. Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers	224
8. Einzelheiten zum Grundstücksvermächtnis	225
a) Formelles	225
b) Grundstücksvermächtnis	226
c) Lastentragung	227
d) Grundstücksvermächtnis mit Lastentragungspflicht	227
e) Grundstücksvermächtnis mit Freistellungsverpflichtung	227
9. Grundstücksvermächtnis im gemeinschaftlichen Testament	227
a) Die drei Arten von Verfügungen	227
b) Der Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments	228
c) Die Rechtsposition des wechselbezüglich eingesetzten Vermächtnis- nehmers vor dem Tod des Erststerbenden	229
d) Die Rechtsposition des wechselbezüglich eingesetzten Vermächtnis- nehmers nach dem Tod des Erststerbenden	229
e) Bereicherungsanspruch des enterbten Vermächtnisnehmers	230

10. Grundstücksvermächtnis im Erbvertrag	230
11. Der Verfügungsunterlassungsvertrag	230
a) Verpflichtung unter Lebenden	230
b) Verfügungsunterlassungsvertrag	231
c) Antrag auf einstweilige Verfügung betr. Verfügungsverbot	231
II. Die Vermächtniserfüllung	233
1. Freiwillige Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	233
a) Der Anfall des Vermächtnisses	233
b) Eigentumsübertragung	233
c) Bevollmächtigter Vermächtnisnehmer	235
d) Gegenrechte des Vermächtnisbeschwerten	237
e) Verzug	241
f) Haftung für Rechtsmängel	241
g) Haftung für Sachmängel	241
h) Positive Forderungsverletzung	242
i) Wegfall bzw. Störung der Geschäftsgrundlage	242
2. Vorläufiger Rechtsschutz beim Grundstücksvermächtnis	242
a) Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs ..	242
b) Möglichkeiten des vorläufigen Rechtsschutzes	245
c) Einstweilige Verfügung betr. Vormerkung auf Eigentumsüber-	
tragung	245
3. Klage auf Erfüllung des Grundstücksvermächtnisses	248
a) Vor Annahme der Erbschaft	248
b) Nach Annahme der Erbschaft	249
c) Miterben als Vermächtnisschuldner	249
d) Klageanträge	250
e) Kosten des Rechtsstreits	250
f) Aufschiebende Einreden des Erben und ihre prozessuale Hand-	
habung	250
g) Die Geltendmachung weiterer Gegenrechte	252
h) Rechtswirkungen des ergehenden Urteils	256
i) Genehmigungserfordernisse	258
j) Gerichtlicher Vergleich	258
4. Selbstständiges Beweisverfahren	258
§ 8 Der Grundstücksnießbrauch als Vermächtnis	260
I. Das Nießbrauchsvermächtnis in der Rechtsgestaltung	261
1. Allgemeines	261
2. Entstehung des Nießbrauchs	262
3. Inhalt des Nießbrauchsrechts	262
4. Belastetes Grundstück	263
a) Grundstück, grundstücksgleiche und dingliche Rechte	263
b) Quoten- und Bruchteilsnießbrauch	263
5. Nießbrauchsberechtigter	264
6. Rangstelle des Nießbrauchs	264
7. Lastentragung	265
a) Verbrauchskosten	265
b) Gewöhnliche Unterhaltungskosten	265
c) Außergewöhnliche Unterhaltungskosten	265
8. Stimmrecht beim Wohnungseigentum	266
9. Öffentlichrechtliche Genehmigungserfordernisse	266
10. Nießbrauch als Untervermächtnis	266
11. Gesetzliches Schuldverhältnis	267

Inhaltsverzeichnis

12. Grundstück mit Inventar	267
13. Befristeter und/oder bedingter Nießbrauch	267
14. Ausübung des Nießbrauchsrechts	267
15. Sicherung der Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	268
a) Abgabe der dinglichen Einigungserklärung durch den Erblasser	268
b) Einigungserklärung und Eintragungsbewilligung des Erblassers im Testament	268
c) Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers	268
d) Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers im Testament	269
e) Vermächtnisnehmer als Testamentsvollstrecker	269
f) Vermächtnisnehmer als Testamentsvollstrecker	270
16. Andere Nutzungsrechte	270
II. Freiwillige Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	270
1. Einigung und Eintragung	270
a) Materiellrechtliche und grundbuchrechtliche Erfordernisse	270
b) Vertretung minderjähriger Erben	270
c) Kosten der Nießbrauchseinräumung	271
d) Früchte und Nutzungen	271
2. Voreintragung des Eigentümers	271
3. Vereinbarung über die Einräumung eines Nießbrauchs	271
4. Bewilligung der Eintragung eines Nießbrauchsrechts	272
5. Nießbrauchseinräumung bei einem Untervermächtnis	273
6. Vermächtniserfüllung durch den Vermächtnisnehmer als Bevollmächtigtem	274
7. Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung eines Nießbrauchsrechts	274
8. Vermächtniskürzung	275
a) Vermächtniskürzung bei nicht teilbarer Leistung	275
b) Vermächtniserfüllung gegen Vermächtniskürzung	275
c) Kürzungsrecht beim Untervermächtnis	276
9. Pfändung des Nießbrauchs an einem Grundstück	277
10. Beendigung des Nießbrauchs	277
III. Vorläufiger Rechtsschutz beim Nießbrauchsvermächtnis	278
1. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Nießbrauchseinräumung	278
2. Keine Voreintragung des Eigentümers	278
3. Bewilligung einer Vormerkung auf Eintragung eines Nießbrauchs	278
4. Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung einer Vormerkung bezüglich Nießbrauchsrecht	279
5. Möglichkeiten des vorläufigen Rechtsschutzes	280
6. Einstweilige Verfügung betr. Vormerkung auf Einräumung eines Nießbrauchsrechts	280
a) Glaubhaftmachung der Anspruchsvoraussetzungen	280
b) Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung	280
c) Checkliste: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch	282
IV. Klage auf Erfüllung des Nießbrauchsvermächtnisses	282
1. Die geschuldete Leistung – Klageanträge	282
2. Klage auf Nießbrauchs- und Besitzeinräumung	283
3. Miterben als Vermächtnisschuldner	284
4. Gegenrechte des Vermächtnisbelasteten	284
5. Kosten des Rechtsstreits	284

6. Rechtswirkungen des ergehenden Urteils	284
a) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	284
b) Das rechtskräftige Urteil	285
c) Antrag auf Eintragung des Nießbrauchsrechts nach erfolgter Verurteilung des Grundstückseigentümers	285
7. Voreintragung auf Antrag des Vermächtnisnehmers	286
a) Herbeiführung der Voreintragung des Erben	286
b) Antragsrecht des Vermächtnisnehmers	286
c) Beschaffung eines Erbscheins	286
8. Hauptprozess und vorläufiger Rechtsschutz	286
9. Gerichtlicher Vergleich	287
V. Nießbrauch in der Zwangsversteigerung	287
1. Geringstes Gebot – Deckungsprinzip	287
2. Besonderheiten der Teilungsversteigerung	287
3. Wertersatz bei Ausfall des Nießbrauchsrechts	287
VI. Nießbrauch an Erbteilen – Grundstück im Nachlass	287
1. Ausgangssituation	287
2. Besonderheiten bei Grundstücken	288
3. Rechtswirkungen	288
4. Einräumung eines Nießbrauchs an einem Erbteil	288
§ 9 Das Wohnungsrechtsvermächtnis	290
I. Das Wohnungsrechtsvermächtnis in der Rechtsgestaltung	292
1. Allgemeines	292
2. Entstehung des Wohnungsrechts	292
3. Inhalt des Wohnungsrechts	292
4. Belastungsgegenstand	293
5. Berechtigter	293
6. Rangstelle des Wohnungsrechts	294
7. Lastentragung	294
a) Verbrauchskosten	294
b) Gewöhnliche Unterhaltungskosten	294
c) Außergewöhnliche Unterhaltungskosten	294
d) Betriebskosten	295
8. Wohnungsrecht als Untervermächtnis	295
9. Wohnungsrechtsvermächtnis als Verschaffungsvermächtnis	296
10. Umfang des Wohnungsrechts	296
11. Befristetes und/oder bedingtes Wohnungsrecht	296
12. Ausübung des Wohnungsrechts	297
13. Ausübung des Wohnungsrechts durch Dritte	297
14. Sicherung der Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	298
a) Abgabe der Einigungserklärung durch den Erblasser	298
b) Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers	299
c) Vermächtnisnehmer als Testamentsvollstrecker	299
15. Unentgeltliches Wohnrecht als Leihe	300
II. Freiwillige Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	300
1. Einigung und Eintragung	300
a) Materiellrechtliche und grundbuchrechtliche Erfordernisse	300
b) Vertretung minderjähriger Erben	301
c) Kosten der Wohnungsrechtseinräumung	301
d) Früchte und Nutzungen	301
2. Voreintragung des Eigentümers	301

Inhaltsverzeichnis

3. Einigung und Bewilligung in der Verfügung von Todes wegen	301
4. Vermächtnisnehmer als Bevollmächtigter	302
5. Vermächtnisnehmer als Testamentsvollstrecker	302
6. Vereinbarung über die Einräumung eines dinglichen Wohnungs- rechts	302
7. Vermächtniserfüllung durch den Vermächtnisnehmer als Bevollmächtigtem	303
8. Bewilligung der Eintragung eines Wohnungsrechts	303
9. Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung eines Wohnungsrechts	304
10. Vermächtniskürzung	305
a) Vermächtniskürzung bei nicht teilbarer Leistung	305
b) Vermächtniserfüllung gegen Vermächtniskürzung	305
c) Kürzungsrecht beim Untervermächtnis	307
III. Vorläufiger Rechtsschutz beim Wohnungsrechtsvermächtnis	307
1. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Wohnungsrechtsein- räumung	307
a) Keine Vormerkung vor dem Erbfall	307
b) Vormerkung nach dem Erbfall	307
c) Auskünfte aus dem Grundbuch und aus den Grundakten	308
d) Keine Voreintragung des Eigentümers	309
2. Bewilligung einer Vormerkung auf Eintragung eines Wohnungsrechts ..	309
3. Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung einer Vormerkung bezüglich Wohnungsrecht	310
4. Möglichkeiten des vorläufigen Rechtsschutzes	311
5. Einstweilige Verfügung betr. Vormerkung auf Einräumung eines Wohnungsrechts	311
a) Glaubhaftmachung der Anspruchsvoraussetzungen	311
b) Inhalt der Glaubhaftmachung	311
c) Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung	312
d) Checkliste: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch	313
IV. Klage auf Erfüllung des Wohnungsrechtsvermächtnisses	314
1. Die geschuldete Leistung – Klageanträge	314
2. Miterben als Vermächtnisschuldner	314
3. Gegenrechte des Vermächtnisbelasteten	315
a) Vor Annahme der Erbschaft	315
b) Nach Annahme der Erbschaft	315
c) Aufschiebende Einreden des Erben	316
d) Vermächtniskürzungsrecht	316
e) Die Überschwerungseinrede	318
4. Kosten des Rechtsstreits	319
5. Rechtswirkungen des ergehenden Urteils	319
a) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	319
b) Das rechtskräftige Urteil	320
c) Antrag auf Eintragung des Wohnungsrechts nach erfolgter Verurteilung des Grundstückseigentümers	320
6. Voreintragung auf Antrag des Vermächtnisnehmers	321
a) Herbeiführung der Voreintragung des Erben	321
b) Antragsrecht des Vermächtnisnehmers	321
c) Beschaffung eines Erbscheins	321
d) Internationale Zuständigkeit für die Erteilung eines Erbscheins	328

7. Hauptprozess und vorläufiger Rechtsschutz	330
8. Gerichtlicher Vergleich	330
V. Umwandlung des Rechtsvermögens in einen Zahlungsanspruch	330
VI. Wohnungsrecht in der Zwangsversteigerung	330
1. Geringstes Gebot – Deckungsprinzip	330
2. Besonderheiten der Teilungsversteigerung	331
3. Wertersatz bei Ausfall des Wohnungsrechts	331
10 Die Immobilie im Pflichtteilsrecht	332
I. Die Immobilie im Nachlass	333
1. Bewertungsfragen	333
a) Wertfeststellung	333
b) Sondervorschriften für ein Landgut	334
2. Kostenlast der Wertermittlung	334
II. Die Anrechnung lebzeitiger Zuwendungen des Erblassers auf den Pflichtteil	335
1. Art der Zuwendung	335
2. Anrechnungsbestimmung	335
3. Rechtscharakter der Anrechnungsbestimmung	336
4. Beweislast	336
5. Maßgebender Wert	336
6. Kaufkraftanpassung	336
7. Durchführung der Anrechnung	337
8. Verhältnis zum allgemeinen Gläubigeranfechtungsrecht	338
III. Die Ausgleichungspflicht im Pflichtteilsrecht	338
1. Allgemeines	338
2. Ausgleichungspflicht für Abkömmlinge des Erblassers	338
a) Abkömmlinge als Ausgleichungspflichtige	338
b) Berliner Testament und ausgleichungspflichtige Vorempfänge – „erweiterter Erblasserbegriff“	339
3. Ausgleichungspflichtige Vorempfänge	339
4. Bestimmung der Ausgleichungspflicht	339
5. Die Ausstattung	339
a) Begriff der Ausstattung	339
b) Abgrenzung Ausstattung – Schenkung	340
c) Die rechtlichen Eigenschaften der Ausstattung	340
6. Schenkung	340
7. Wert der Zuwendung und Kaufkraftanpassung	341
8. Ausgleichung und Anrechnung	343
9. Unterschiede zwischen Anrechnung und Ausgleichung	343
IV. Die Größe des „hinterlassenen Erbteils“ iSv § 2306 BGB bei anrechnungs- und/oder ausgleichungspflichtigen Vorempfängen – Quotentheorie, Werttheorie	343
1. Beschwerung der Erbschaft eines Pflichtteilsberechtigten durch den Erblasser	343
a) Bisheriges Recht	343
b) Reform	346
2. Zusatzpflichtteil nach § 2305 BGB	347
a) Bisheriges Recht	347
b) Reform	347
V. Pflichtteilsergänzung	348
1. Grundsatz	348

Inhaltsverzeichnis

2. Gemischte Schenkungen	349
a) Allgemeines	349
b) Beweislast	350
c) Der Wert der Gegenleistung	350
d) Schenkungen mit Pflegeverpflichtung	352
3. Schenkung unter Auflage	352
4. Pflicht- und Anstandsschenkungen	353
a) Begriffe	353
b) Fälle aus der Rechtsprechung	353
5. Unbenannte Zuwendungen unter Ehegatten	355
6. Entgeltlicher Vertrag und belohnende Schenkung: Nachträgliche Honorierung von früher erbrachten Leistungen	355
7. Abschluss eines Ehevertrags auf Gütergemeinschaft	356
8. Reform des Pflichtteilsergänzungsrechts	356
a) Bisheriges Recht	356
b) Reform	356
c) Auswirkungen des „Abschmelzungsmodells“ der Erbrechtsreform auf die Höhe des nachehelichen Unterhalts	357
 § 11 Die Immobilie in der Vor- und Nacherbschaft	358
I. Zweck der Vor- und Nacherbfolge	359
1. Allgemeines	359
2. Die häufigsten Fälle der Vor- und Nacherbeinsetzung	359
3. Auslegungsfragen	360
a) Allgemeines	360
b) Die Auslegungsregel des § 2269 BGB	360
c) Ersatzerbe – Nacherbe?	360
d) Beendigung der Vor- und Nacherbschaft bei Ausschlagung	361
e) Vorläufiger Rechtsschutz bei Grundstück im Nachlass	361
4. Möglichkeiten der Gestaltung	361
a) Die Vertretung einer noch nicht gezeugten Person	361
b) Befreiter Vorerbe – nicht befreiter Vorerbe	361
c) Testamentsvollstrecker zur Wahrnehmung der Rechte der Nach- erben	362
d) Das dingliche Grundstücksvermächtnis für den Vorerben	363
5. Zeitliche Schranke	363
II. Anwartschaftsrecht des Nacherben zwischen Erbfall und Nacherbfall	363
1. Begriff eines Anwartschaftsrechts	363
2. Zweck	364
3. Veräußerung des Anwartschaftsrechts	364
4. Vorkaufsrecht des Vorerben bei Veräußerung des Nacherbenanwart- schaftsrechts	364
5. Die Pfändung des Nacherbenanwartschaftsrechts	364
a) Allgemeines	364
b) Grundstück im Nachlass	365
6. Vererblichkeit des Nacherbenanwartschaftsrechts	365
III. Rechtsstellung des Vorerben vor Eintritt des Nacherbfalls	365
1. Verwaltung des Nachlasses	365
a) Zustimmung des Nacherben zu Verwaltungsmaßnahmen, insbe- sondere zur Veräußerung eines Nachlassgrundstücks	365
b) Rechtsfolgen der Zustimmung	365
c) Vermächtnisweise Zuwendung des Anspruchs auf Zustimmung	365

d) Wirtschaftsplan für Bergwerk und Wald	365
e) Klage auf Zustimmung zu einem forstwirtschaftlichen Wirtschaftsplan	368
2. Verfügungsbefugnis	369
a) Entgeltliche Verfügungen	369
b) Unentgeltliche Verfügungen	370
c) Wessen Zustimmung ist erforderlich?	373
d) Rechtsfolgen fehlender Zustimmung	373
e) Befreiter Vorerbe	373
3. Feststellung des Zustandes eines zum Nachlass gehörenden Gebäudes	374
a) Anspruchsgrundlage	374
b) Feststellungsverfahren	374
c) Antrag des Vorerben auf Feststellung des Zustandes eines Gebäudes	374
4. Rechtskraft eines gegen den Vorerben ergangenen Urteils	375
5. Zwangsvollstreckung gegen den Vorerben – Drittwiderspruchsklage des Nacherben	375
6. Feststellungsklage	376
7. Die Vorerbengemeinschaft	376
IV. Eintritt des Nacherbfalls	377
1. Grundsatz	377
2. Annahme und Ausschlagung	377
V. Rechtsstellung des Vorerben nach Eintritt des Nacherbfalls	377
1. Abwicklung zwischen Vorerbe und Nacherbe	377
a) Rechtliche Trennung	377
b) Tatsächliche Trennung	377
c) Rechtliche Grundlage	377
d) Umfang der Herausgabepflicht	378
2. Auskunft- und Rechenschaftspflicht des Vorerben über die Verwaltung des Nachlasses	379
a) Nicht befreiter Vorerbe	379
b) Befreiter Vorerbe	379
c) Verfahren	380
3. Duldung der Wegnahme eingebrachter Einrichtungen	380
4. Aufwendungsersatzanspruch des Vorerben	381
a) Gewöhnliche Erhaltungskosten und Lasten	381
b) Außergewöhnliche Erhaltungskosten und Lasten	381
c) Sonstige Verwendungen	382
d) Besonderheiten bei befreiter Vorerbschaft	382
5. Schadenersatzpflicht bei einem Verstoß gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung	383
6. Rechtsfolgen fehlender Zustimmung des/der Nacherben	384
7. Unentgeltliche Verfügung des Vorerben und arglistige Verminderung des Nachlasses	384
a) Rechtliche Grundlagen	384
b) Verfahren	386
8. Wertersatz für übermäßige Fruchtziehung	386
9. Wertersatz für Eigenverbrauch des Stammes der Erbschaft	387
10. Zwangsvollstreckung gegen den Vorerben	388
VI. Schenkungen des Vorerben an Dritte	388
1. Auskunft über die Schenkungen des Vorerben	388
2. Herausgabe des Geschenkes/Grundbuchberichtigung	388

Inhaltsverzeichnis

§ 12 Die Immobilie bei Nachlasspflegschaft und Nachlassverwaltung	390
I. Allgemeines	390
1. Unklarheit der Erbfolge – Sicherungsmittel Nachlasspflegschaft	391
2. Die Sicherungspflegschaft	391
a) Die Nachlasspflegschaft für den ganzen Nachlass	391
b) Die Teil-Nachlasspflegschaft	391
3. Die Klagepflegschaft	391
II. Die Rechte und Pflichten des Nachlasspflegers	391
1. Festlegung des Aufgabenkreises durch das Nachlassgericht	391
2. Der Nachlasspfleger als Vertreter des/der unbekannten Erben	392
a) Vertretungs- und Verfügungsrecht des Nachlasspflegers	392
b) Die Pflicht zur Verwaltung des Nachlasses	392
c) Die Legitimation des Nachlasspflegers zum Betreiben gerichtlicher Verfahren	393
3. Die Aufsicht durch das Nachlassgericht	393
a) Allgemeines	393
b) Nachlassgerichtliche Zuständigkeit	393
4. Nachlassgerichtliche Genehmigungserfordernisse	394
a) Allgemeines	394
b) Kündigung eines Mietverhältnisses	394
c) Kündigung von Versicherungsverträgen	394
d) Genehmigungspflichtige Grundstücksgeschäfte	394
e) Prozessführung	397
f) Keine Genehmigungspflicht bei transmortaler Vollmacht	397
g) Haftung des Nachlasspflegers für Pflichtverletzung trotz nachlass- gerichtlicher Genehmigung eines Rechtsgeschäfts	398
5. Genehmigungsverfahren	399
a) Rechtliches Gehör	399
b) Neuregelung des Genehmigungsverfahrens durch das FamFG	399
6. Zweiwochenfrist § 1829 Abs. 2 BGB bzw. Vierwochenfrist § 1829 Abs. 2 BGB nF.	400
7. Bevollmächtigung bei der Mitteilung der Genehmigung	400
§ 13 Herausgabeansprüche bei missbräuchlichen Grundstücksverfügungen	402
I. Ansprüche des Erbvertrags-Erben gegen den Beschenkten	404
1. Schutzzweck des § 2287 BGB	404
2. Analoge Anwendung von § 2287 BGB auf das bindend gewordene gemeinschaftliche Testament	404
3. Anspruchsvoraussetzungen	405
a) Verfügung durch Schenkung	407
b) Ausstattung	410
c) Objektive Beeinträchtigung	410
d) Beeinträchtigungsabsicht	413
e) Missbrauch der Verfügungsfreiheit	413
f) Gläubiger des Bereicherungsanspruchs	416
g) In Betracht kommende Sittenwidrigkeit?	419
h) Der Inhalt des Bereicherungsanspruchs	419
i) Klage des Erbvertrags-Erben auf Grundstücksherausgabe	420
j) Geltendmachung von Gegenrechten	422
k) Zug-um-Zug-Verurteilung bei Pflichtteilsanspruch des Beschenkten	423
l) Zug-um-Zug-Verurteilung bei Zugewinnausgleichsanspruch des Beschenkten	424
m) Beweislast	424

n) Antrag auf Erteilung einer Abschrift aus den Grundakten	425
o) Antrag auf Erteilung einer Abschrift von einer notariellen Urkunde	425
p) Klage des Vertragserben auf Aufhebung und Löschung eines Nießbrauchsrechts Zug um Zug gegen Zahlung des Pflichtteils und des Zugewinnausgleichs	426
4. Unbenannte Zuwendung als beeinträchtigende Schenkung	439
a) Grundsatz	439
b) Unbenannte Zuwendung und bereicherungsrechtlicher Durchgriff	431
5. Auskunftsanspruch des Erben	433
a) Anspruchsgrundlage	433
b) Verjährung	433
c) Auskunftsklage des Erbvertrags-Erben gegen Beschenkten	434
d) Stufenklage: Auskunfts- und Herausgabeklage	435
6. Checkliste: Herausgabeklage nach § 2287 BGB	436
7. Wertermittlungsanspruch?	437
8. Kein Feststellungsinteresse zu Lebzeiten des Erblassers	437
9. Die Rechtsposition des Klägers nach Verurteilung des Auflassungsschuldners	437
a) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	437
b) Kosten der Eintragung der Vormerkung	438
c) Antrag auf Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung	438
d) Das Formerfordernis der Auflassung	439
e) Kosten	439
f) Besonderheit bei Zug-um-Zug-Verurteilung	439
g) Auflassungserklärung des Klägers	440
10. Verjährung	440
11. Verzicht auf Ansprüche aus § 2287 BGB vor dem Erbfall	441
12. Vorläufiger Rechtsschutz	441
a) Allgemeines	441
b) Vorläufiger Rechtsschutz bei Grundstücksübertragung	441
c) Die Vormerkung	442
d) Einstweilige Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung auf Eigentumsübertragung	443
e) Hauptprozess und Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung	443
f) Antrag einstweilige Verfügung (Vormerkung auf Eigentumsübertragung)	444
g) Antrag einstweilige Verfügung (Vormerkung Aufhebung einer Grundsuld)	446
h) Antrag auf Erteilung einer Abschrift aus den Grundakten (Grundsuldbestellungsurkunde)	448
i) Checkliste: Antrag einstweilige Verfügung (Vormerkung im Grundbuch)	448
13. Rechtswirkungen des ergehenden Urteils	449
a) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	449
b) Das rechtskräftige Urteil	449
14. Beweissicherung	449
II. Ansprüche des Erbvertrags-Vermächtnisnehmers nach § 2288 BGB	449
1. Schutzzweck des § 2288 BGB	449
a) Erweiterung des Schutzes des Vermächtnisnehmers	449
b) Lebzeitiges Eigeninteresse des Erblassers an einer Verfügung über den vermachten Gegenstand	450
c) Verhältnis zum Verschaffungsvermächtnis	450

Inhaltsverzeichnis

2. Anspruchsgläubiger	450
3. Anspruchsschuldner	451
4. Anspruchsinhalt	451
a) Tatsächliche Beeinträchtigung	451
b) Rechtliche Beeinträchtigung	451
5. Klage des Erbvertrags-Vermächtnisnehmers auf Beseitigung einer Grundschild	452
III. Verhältnis zum Pflichtteilergänzungsrecht	453
§ 14 Das selbstständige Beweisverfahren im Erb- und Pflichtteilsprozess	454
I. Einleitung	455
II. Die Zweiteilung des selbstständigen Beweisverfahrens	455
1. Zweck des selbstständigen Beweisverfahrens	455
2. Das selbstständige (oder: „isolierte“) Beweisverfahren vor einem Rechtsstreit	455
a) Allgemeines	455
b) Zulässigkeitsvoraussetzung: Rechtliches Interesse	456
c) Denkbare Varianten des selbstständigen Beweisverfahrens vor einem Rechtsstreit	457
3. Das selbstständige Beweisverfahren während eines Rechtsstreits	457
a) Beweiserhebung mit Zustimmung des Gegners	457
b) Drohender Verlust von Beweismitteln oder Erschwerung seiner Benutzung	457
III. Das selbstständige Beweisverfahren im Pflichtteilsprozess	457
1. Wertermittlung	457
2. Stufenklage und selbstständiges Beweisverfahren	458
IV. Das selbstständige Beweisverfahren im Erbprozess	458
V. Einzelheiten	459
1. Zustand einer Person	459
2. Feststellungen zur Geschäftsfähigkeit des Schenkers eines Grund- stücks	460
3. Zustand einer Sache	461
4. Wertermittlung einer Sache bzw. Sachgesamtheit	461
VI. Die Formalien des Antrags	461
VII. Verwertung der Beweiserhebung im Hauptsacheprozess	462
VIII. Selbstständiges Beweisverfahren in der freiwilligen Gerichtsbarkeit	462
IX. Selbstständiges Beweisverfahren nach Landesrecht	462
1. Baden-Württemberg	462
2. Hessen	463
3. Niedersachsen	464
X. Verfahrensrecht	464
1. Zuständigkeit	464
2. Bestimmtheit des Antrags	464
3. Anwaltliche Vertretung	464
4. Zustellung des Antrags	465
5. Auswahl des Sachverständigen	465
6. Erörterungstermin	465
7. Mündliche Erläuterung des Gutachtens durch den Sachverständigen	465
8. Aussetzung des Hauptsacheverfahrens	465

9. Entscheidung des Gerichts	466
10. Rechte des Antragsgegners	466
11. Frist zur Klageerhebung	466
12. Zulässigkeit der Streitverkündung	466
13. Kosten des selbstständigen Beweisverfahrens	466
a) Vorschuss	466
b) Streitwert	467
c) Gerichtskosten	467
d) Anwaltsgebühren	467
e) Prozesskostenhilfe	467
f) Kostenentscheidung	467
g) Kostentragungspflicht auf Grund materiellen Rechts	467
h) Kostentragungspflicht nach Fristsetzung zur Klageerhebung	468
14. Beschwerdemöglichkeit	468
15. Unbekannter Gegner	469
 § 15 Das Landwirtschaftserbrecht	470
I. Landwirtschaftliches Sondererbrecht	470
1. Gesetzeslage	470
2. Die Höfeordnung	470
a) Rechtsgrundlage	470
b) Gesetzliche Sondererbfolge	471
c) Wirtschaftsfähigkeit des Hoferben	472
d) Abfindung der weichenden Erben	472
II. Sonderregeln in Baden-Württemberg	473
III. Hofzuweisung aus der Erbengemeinschaft	473
1. Voraussetzungen für ein Hofzuweisungsverfahren	473
2. Der Zuweisungsempfänger	474
3. Zuweisungsgegenstand	474
4. Rechtswirkungen der Zuweisung	475
5. Nachlassverbindlichkeiten	475
6. Späterer Ausgleich für die weichenden Erben	475
7. Genehmigungspflicht bei Erbauseinandersetzungen unter Nichtland- wirten	476
8. Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebs bei Übernahme in der Erbeilung	476
9. Landgut im Pflichtteilsrecht	476
 § 16 Erbfall und Besteuerung des Erblassers	477
I. Einkommensteuer	477
1. Vorbemerkung	477
2. Steuerneutralität des Erbfalls	477
3. Sonderbetriebsvermögen und qualifizierte Nachfolgeklausel	478
II. Gewerbesteuer	480
III. Umsatzsteuer	480
 § 17 Erbfall und Besteuerung des Erwerbers	481
I. Besteuerung des Erben	481
1. Einkommensteuer	481
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	481
b) Privatgrundstück	482

Inhaltsverzeichnis

c) Betriebsgrundstück	482
d) Statuserhalt	483
2. Gewerbesteuer	484
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	484
b) Erbfall als Unternehmerwechsel	484
3. Umsatzsteuer	484
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	484
b) Der Erbe als Unternehmer	484
4. Erbschaftsteuer	485
a) Steuerbarkeit des Erwerbs, Nachlassverbindlichkeit	485
b) Privatgrundstück	485
c) Betriebsgrundstück	485
5. Grunderwerbsteuer	486
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	486
b) Steuerbefreiung	486
II. Besteuerung des Vermächtnisnehmers	486
1. Einkommensteuer	486
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	486
b) Privatgrundstück	486
c) Betriebsgrundstück	487
2. Gewerbesteuer	487
3. Umsatzsteuer	487
4. Erbschaftsteuer	488
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	488
b) Sachvermächtnis	488
c) Kaufrechtsvermächtnis	488
d) Weitergabe von Steuerbefreiungen	489
5. Grunderwerbsteuer	489
a) Steuerbarkeit	489
b) Steuerbefreiung	489
6. Grundstück als Abfindung	489
7. Grundstück an Erfüllung Statt	490
III. Besteuerung des Auflagenbegünstigten	490
1. Einkommensteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer	490
2. Erbschaftsteuer	490
3. Grunderwerbsteuer	491
§ 18 Erbschaftsteuer: Steuerbefreiungen und Bewertung	492
I. Besteuerung des Erwerbs wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit	493
II. Steuerbefreiungen	494
1. Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke	494
a) Vermietung von Wohnungen ohne wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb	494
b) Vermietung von Wohnungen im Rahmen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs	497
2. Eigengenutzte Wohngrundstücke	499
a) Vorbemerkung	499
b) Erwerb eines Familienheims von Todes wegen durch den überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner (§ 13 Nr. 4 b ErbStG)	499
c) Erwerb eines Familienheims durch Kinder (§ 13 Nr. 4 c ErbStG)	502
III. Bewertung	503
1. Verweisung auf das BewG	503
2. Differenzierung der Grundstücke	504

3. Bewertung zum gemeinen Wert	504
4. Typisierter gemeiner Wert und marktüblicher gemeiner Wert	505
5. Bewertung unbebauter Grundstücke	505
6. Bewertung bebauter Grundstücke	506
a) Vergleichswertverfahren	507
b) Ertragswertverfahren	507
c) Sachwertverfahren	510
d) Zusammenfassende Übersicht über die Bewertungsverfahren	511
7. Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts	511
8. Auswirkungen eines dinglichen Nutzungsrechts	512
a) Abzugsmethode und Bewertungsmethode	512
b) Faktisches Wahlrecht des Erben	513
c) Berücksichtigung des Nießbrauchs bei der Bewertung (Bewertungs- methode)	513
d) Berücksichtigung des Nießbrauchs bei der Berechnung der Be- reicherung (Abzugsmethode)	514
e) Vergleich der beiden Methoden	514
f) Anwendung der Bewertungsmethode nach neuem Recht	514
IV. Stundung der Erbschaftsteuer	515
§ 19 Erwerb und Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft	517
I. Erwerb der Erbengemeinschaft	517
1. Einkommensteuer	517
2. Gewerbesteuer	518
3. Umsatzsteuer	518
4. Erbschaftsteuer	518
5. Grunderwerbsteuer	519
II. Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft	519
1. Einkommensteuer	519
a) Vorbemerkung	519
b) Teilung des Nachlasses ohne Abfindungszahlungen	519
c) Behandlung von Nachlassverbindlichkeiten	519
d) Teilung des Nachlasses mit Abfindungszahlungen	519
e) Ausscheiden eines Miterben gegen Sachwertabfindung	519
f) Veräußerung des Nachlassgrundstücks an einen Erben	519
2. Umsatzsteuer	520
3. Erbschaftsteuer	520
4. Grunderwerbsteuer	521
Sachregister	523