

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLI
§ 1 Grundstücksbegriff	1
§ 2 Steuerlicher Status des Grundstücks	7
§ 3 Grundzüge des Grundstücks- und des Grundbuchverfahrensrechts	21
§ 4 Die Berichtigung des Grundbuchs nach dem Erbfall	45
§ 5 Die Grundbuchberichtigungsklage	91
§ 6 Die Immobilie in der Erbengemeinschaft	139
§ 7 Die Teilungsversteigerung	179
§ 8 Das Grundstücksvermächtnis	213
§ 9 Der Grundstücksnießbrauch als Vermächtnis	267
§ 10 Das Wohnungsrechtsvermächtnis	295
§ 11 Die Immobilie im Pflichtteilsrecht	335
§ 12 Die Immobilie in der Vor- und Nacherbschaft	361
§ 13 Die Immobilie bei Nachlasspflegschaft und Nachlassverwaltung	399
§ 14 Herausgabeansprüche bei missbräuchlichen Grundstücksverfügungen	413
§ 15 Das selbstständige Beweisverfahren im Erb- und Pflichtteilsprozess	473
§ 16 Das Landwirtschaftserbrecht	489
§ 17 Erbschaftsteuer: Steuerbefreiungen und Bewertung	497
§ 18 Erbfall und Besteuerung des Erblassers	521
§ 19 Besteuerung des Erwerbers	525
§ 20 Erwerb und Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft	537
Sachverzeichnis	543

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 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
VIII. Grundstücke im Eigentum vermögensverwaltender Personengesellschaften	6
§ 2 Steuerlicher Status des Grundstücks	7
I. Steuerlicher Status und Testamentsgestaltung	7
II. Ertragsteuern	8
1. Betriebsvermögen und Privatvermögen	8
2. Einheit oder Vielheit	9
3. Notwendiges Betriebsvermögen	9
4. Notwendiges Privatvermögen	10
5. Gewillkürtes Vermögen	10
6. Gemischt genutzte Grundstücke	11
7. Zuordnung des Grund und Bodens	11
8. Nutzungsänderung	12
9. Betriebsvermögen durch Nutzungsüberlassung	12
a) Sonderbetriebsvermögen	12
b) Betriebsaufspaltung	13
c) Betriebsverpachtung	15
10. Gewerblicher Grundstückshandel	15
III. Umsatzsteuer	17
1. Relevanz der Umsatzsteuer	17
2. Der Vermieter als Unternehmer	17
3. Unternehmensvermögen	18
4. Vermietung und Vorsteuerabzug	18
5. Veräußerung und Vorsteuerabzug	19
6. Berichtigung des Vorsteuerabzugs	19
IV. Erbschaftsteuer	20
§ 3 Grundzüge des Grundstücks- und des Grundbuchverfahrensrechts	21
I. Allgemeines zum Grundbuch	22
1. Zuständigkeiten in Grundbuchsachen	22
2. Die Bestandteile des Grundbuchs	22
3. Die Grundakten	23
4. Grundbuch und Kataster	23
a) Das Liegenschaftskataster	23
b) Flurstück und Grundbuchgrundstück	23
5. Materielles Grundstücksrecht	24
II. Verfahrensgrundsätze	24
1. Antragsverfahren	24
a) Grundsatz des Antragsfordernisses	24
b) Antragsberechtigung	24
c) Form des Antrags	24

	Seite
d) Vertretung des Antragstellers	24
e) Notarielle Vorprüfung	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 das Grundbuch und die beim Grundbuchamt geführten Register	26
2. Berechtigtes Interesse	27
3. Einzelfälle	27
a) Einsichtsrecht von Erben, Vermächtnisnehmern und Nachlass- gläubigern	27
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	28
d) Grundbucheinsicht durch Pflichtteilsberechtigten	28
e) Grundbuch- und Grundakten-Einsichtsrecht bei pflichtteils- relevanten Kaufvorgängen	28
4. Elektronisches Grundbuch	29
5. Rechtsmittel	29
6. Kosten der Auskunft	29
7. Beschwerde (nach Verweigerung der Abschriftenerteilung aus Grund- akten)	30
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	31
1. Die Bruchteilsgemeinschaft	31
a) Allgemeines	31
b) Verfügungsrecht	31
aa) Verfügungsrecht bezüglich des Miteigentumsanteils	31
bb) Verfügungsrecht bezüglich des ganzen Grundstücks	31
c) Verwaltung	31
d) Die Aufhebung der Gemeinschaft	31
e) Das Wohnungs- bzw. Teileigentum	31
2. Das Gesamthandseigentum	32
a) Gesamthandsgemeinschaften des bürgerlichen Rechts	32
b) Eintragung des Gemeinschaftsverhältnisses im Grundbuch	32
VI. Die Belastung von Grundstücken	32
1. Allgemeines	32
2. Die Dienstbarkeit	33
a) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	33
b) Grunddienstbarkeit	33
c) Abgrenzung zur Baulast	34
3. Der Nießbrauch	34
a) Allgemeines	34
b) Arten des Nießbrauchs	34
aa) Belastungsgegenstand	34
bb) Quoten- und Bruchteilsnießbrauch	34
cc) Nießbrauch und Zwangsversteigerung	35

	Seite
c) Beendigung des Nießbrauchs	35
d) Nutznießungsrecht und Lastentragungspflicht des Nießbrauchers	35
e) Andere Nutzungsrechte	36
4. Das Wohnungsrecht	36
a) Allgemeines	36
b) Entstehung des Wohnungsrechts	36
c) Inhalt des Wohnungsrechts	37
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	38
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	40
aa) Ausübung nur bei Abschluss eines Kaufvertrags	40
bb) Mitteilung des Kaufvertrages	40
i) Erlöschen des Vorkaufsrechts	41
j) Unterschied zwischen dinglichem und schuldrechtlichem Vorkaufs- recht	41
6. Grundpfandrechte	42
VII. Das Wohnungs- und Teileigentum	42
VIII. Das Erbbaurecht	42
§ 4 Die Berichtigung des Grundbuchs nach dem Erbfall	45
I. Allgemeines	47
1. Vermögensübergang – Gesamthandsgemeinschaft	47
a) Der Vonselbsterwerb	47
b) Nichtrechtsfähigkeit der Erbengemeinschaft	47
2. Das Erlöschen höchstpersönlicher Rechte	48
3. Die zwei Wege der Grundbuchberichtigung	48
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	49
c) Die Miterbengemeinschaft	49
2. Der Unrichtigkeitsnachweis	49
a) Primärer Unrichtigkeitsnachweis: Der Erbschein	49
b) Die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts beim Erbschein	50
aa) Grundsatz: Die Richtigkeit des Erbscheins wird vermutet	50
bb) Ausnahme: Neue Tatsachen werden bekannt	50
cc) Ausländischer Erbschein kein Unrichtigkeitsnachweis iSv § 35 GBO	50
c) Grundbuchberichtigungsantrag auf Eintragung der Miterben	51
d) Grundbuchberichtigungsantrag des bevollmächtigten Rechtsanwalts	51

	Seite
e) Sekundärer Unrichtigkeitsnachweis: Abschrift des notariellen Testaments samt Eröffnungsniederschrift	52
f) Die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts bei einer Verfügung von Todes wegen	52
g) Erschütterung des Beweiswerts einer beurkundeten Verfügung von Todes wegen	54
aa) Fehlende Testierfreiheit des Erblassers	54
bb) Testierunfähigkeit des Erblassers	55
cc) Anfechtbarkeit einer Verfügung von Todes wegen	55
dd) Unwirksamwerden einer Verfügung von Todes wegen im Zusammenhang mit Trennung und Scheidung	55
h) Der Beweiswert der nachlassgerichtlichen Eröffnungsniederschrift	56
i) Der Zugang zu Dokumenten aus den Nachlassakten	56
aa) Zugang zur beglaubigten Testamentsabschrift	56
bb) Zugang zur Abschrift der Eröffnungsniederschrift	57
cc) Die Gefährdung der Rechte der wirklich Berechtigten	57
dd) Bedarf es einer Schutzschrift im Grundbuchverfahrensrecht?	57
ee) Schutzschrift ans Grundbuchamt	58
j) Besonderheiten beim gemeinschaftlichen Testament	60
aa) Freie Verfügungsmöglichkeit des Überlebenden	60
bb) Gemeinschaftliches Testament nach Ehescheidung	60
k) Öffentliches und privatschriftliches Testament	60
l) Transmortale Vollmacht und Verfügung von Todes wegen	60
m) Sonderfälle	62
3. Die Eintragung eines Alleinerben aufgrund notariellen Testaments; Formulierungsbeispiel	62
4. Die Kosten der Grundbuchberichtigung	63
a) Gebührentatbestand nach GNotKG	63
b) Freiheit von den Eintragungsgebühren	63
c) Eintragungsgebühren: Kostenerstattungspflicht der Miterben	63
d) Sind die Kosten des Erbscheins erstattungsfähig?	64
5. Checkliste für Grundbuchberichtigungsantrag	64
6. Der Tod einer Vertragspartei nach Auflassung vor Eigentumseintragung	64
a) Tod des Veräußerers	64
aa) Bindende Willenserklärung	64
bb) Grundbuchmäßiger Vollzug	65
b) Tod des Erwerbers	65
aa) Eintragung des verstorbenen Erwerbers	65
bb) Antrag auf Eintragung der Erben des verstorbenen Erwerbers	65
7. Fälle mit Auslandsberührung	66
8. Eintragung eines erbteilungsrechtlichen Auseinandersetzungs-ausschlusses	67
9. Grundbuchberichtigungen nach Einziehung des Ersterbscheins und Neuerteilung eines Zweiterbscheins	67
a) Die Erstberichtigung des Grundbuchs	67
b) Die Zweitberichtigung des Grundbuchs	67
aa) Die Einziehung des unrichtigen Erbscheins und Neuerteilung eines richtigen Erbscheins	67
bb) Der Widerspruch im Grundbuch nach Einziehung des Erbscheins	68
c) Grundbuchberichtigungsantrag aufgrund neu erteilten Erbscheins nach Einziehung des ersten Erbscheins	68

	Seite
10. Die Grundbuchberichtigung bezüglich beschränkter dinglicher Rechte ..	69
a) Universaler Rechtsübergang	69
b) Grundbuchberichtigungsantrag des bevollmächtigten Rechtsanwalts bezüglich Grundschuld-Gläubiger	69
11. Die Vertretung minderjähriger Miterben im Grundbuchberichtigungs- verfahren	70
12. Die Löschung untergegangener höchstpersönlicher Rechte	70
a) Höchstpersönliche Rechte	70
b) Erschwernis der Löschung höchstpersönlicher Rechte	70
c) Antrag auf Löschung eines Grundstücksnießbrauchs	70
d) Anregung auf Einleitung eines Amtslöschungsverfahrens	71
e) Unterschiede zwischen Antragsverfahren und Amtslöschungs- verfahren.....	71
III. Die Grundbuchberichtigung nach Erbteilsübertragung.....	71
1. Schuldrechtliche Kausa und grundbuchrechtliche Erfordernisse	71
2. Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Erbteilsüber- tragung	72
3. Die Grundbuchberichtigung nach Abschichtung	73
a) Abschichtung ohne Erbteilsübertragung	73
b) Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Abschichtung	74
IV. Vollzug der Erbteilung im Grundbuch	74
V. Die Grundbuchberichtigung beim Tod eines BGB-Gesellschafters	75
1. Die gesellschaftsrechtliche Situation	75
2. Das grundbuchrechtliche Verfahren	75
3. Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Tod eines BGB- Gesellschafters und Fortsetzung unter den übrigen Gesellschaftern	76
4. Eintrittsrecht eines Miterben in die Gesellschaft bürgerlichen Rechts – Eintragung des Eintretenden ins Grundbuch	76
VI. Das Grundbuchberichtigungs-zwangsverfahren	77
VII. Der Pfändungsvermerk/Nießbrauchsvermerk im Grundbuch	77
1. Die Eintragbarkeit eines Verpfändungs- bzw. Nießbrauchsvermerks	77
a) Vermerk der Pfändung/Verpfändung eines Erbteils im Grund- buch	77
b) Vermerk eines Nießbrauchs an einem Erbteil im Grundbuch	77
2. Bewilligung und Antrag auf Eintragung eines Verpfändungsvermerks im Grundbuch (Erbteilsverpfändung)	78
3. Bewilligung und Antrag auf Eintragung eines Nießbrauchsvermerks im Grundbuch (Nießbrauchsbestellung an Erbteil)	78
VIII. Rechtsbehelfe	79
1. Zulässigkeitsvoraussetzungen	79
2. Grundsatz: Keine Rechtspflegererinnerung	79
IX. Testamentvollstreckung und Grundbuch	79
1. Allgemeines	79
2. Grundbuchberichtigungsantrag des Testamentvollstreckers	80
3. Grundbuchberichtigungsantrag eines Miterben bei bestehender Testamentvollstreckung	81
4. Grundstücksverfügungen des Testamentvollstreckers	81
X. Das Grundbuch bei Vor- und Nacherbschaft	83
1. Die Berichtigung des Grundbuchs auf den Vorerben	83
a) Die Verfügungsbeschränkung des Vorerben	83
b) Grundbuchberichtigungsantrag auf Eintragung des Vorerben	84
2. Verfügungen des Vorerben	84

3. Die Berichtigung des Grundbuchs auf den Nacherben	86
a) Die Eintragung des Nacherben	86
b) Die Löschung des Nacherbenvermerks	86
c) Antrag auf Grundbuchberichtigung zur Eintragung des Nacherben und Löschung des Nacherbenvermerks	86
XI. Nachlasspflegschaft, Nachlassverwaltung, Nachlassinsolvenz, Zwangs- versteigerung und ihre Auswirkungen auf das Grundbuch	87
1. Nachlasspflegschaft	87
a) Vertretungs- und Verfügungsrecht des Nachlasspflegers	87
b) Die Aufsicht durch das Nachlassgericht	87
c) Nachlassgerichtliche Zuständigkeit	88
d) Nachlassgerichtliche Genehmigungserfordernisse	88
2. Nachlassverwaltung	88
3. Nachlassinsolvenzverfahren	89
4. Teilungsversteigerung	89
§ 5 Die Grundbuchberichtigungsklage	91
I. Streitige Rechtsverhältnisse	93
1. Grundbuchverfahrensrecht und Prozessrecht	93
2. Die Stringens des Unrichtigkeitsnachweises	94
3. Nichtigkeit einer lebzeitigen Grundstücksübertragung	94
a) Fall	94
b) Falllösung	94
aa) Beweislast	95
bb) Erfolgsaussicht einer Klage	95
cc) Beweisprobleme	96
dd) Vorläufiger Rechtsschutz	96
4. Die prozessuale Durchsetzung des Berichtigungsanspruchs	96
a) Die einstweilige Verfügung	96
b) Die Glaubhaftmachung der Anspruchsvoraussetzungen	97
c) Der Inhalt der Glaubhaftmachung	97
d) Hauptprozess und Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung	97
e) Zwei weitere Beispielfälle	97
f) Der Grundbuchberichtigungsanspruch	98
g) Materielles Recht – Prozessrecht	98
aa) Materielle rechtliche Situation	98
bb) Prozessuale Situation	99
cc) Verfahrensrechtliche Alternative zur Grundbuchberichtigungs- klage: Das Erbscheinsverfahren	102
dd) Vorläufiger Rechtsschutz bei der Einziehung eines Erb- scheins	102
h) Widerspruch und Vormerkung zur Sicherung dinglicher Rechte	103
aa) Allgemeines	103
bb) Der Widerspruch gegen einen Grundbucheintrag	104
cc) Die Vormerkung	104
dd) Die einstweilige Verfügung	104
ee) Hauptprozess und Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung	105
i) Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch	105
j) Checkliste: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Ein- tragung eines Widerspruchs im Grundbuch	107

	Seite
5. Die Veräußerung einer streitbefangenen Sache	107
a) Die Zulässigkeit einer Veräußerung	107
aa) Die Rechtskrafterstreckung eines Urteils für und gegen den Rechtsnachfolger	108
bb) Das Erfordernis der „doppelten Gutgläubigkeit“ des Erwerbers	108
cc) Streitgegenstand: Dingliches Recht oder obligatorischer Anspruch?	109
dd) Der vorläufige Rechtsschutz bei Grundbuchunrichtigkeit	109
b) Schadensersatzpflicht bei Aufhebung der einstweiligen Verfügung ...	109
c) Schadensersatzpflicht bei Aufhebung eines vorläufig vollstreckbaren Urteils	109
d) Die vierfache verfahrensrechtliche Sicherung der Rechte des/der wahren Erben	109
6. Der Grundbuchberichtigungsanspruch als Anspruch iSv § 2039 BGB ...	110
a) Gesetzliche Prozessstandschaft für jeden Miterben	110
b) Klage auf Grundbuchberichtigung in Prozessstandschaft	110
c) Die Grundbuchberichtigungsklage gegen Miterben	112
d) Checkliste: Grundbuchberichtigungsklage	112
7. Grundstückserwerb durch dingliche Surrogation	113
a) Allgemeines	113
b) Zweck der dinglichen Surrogation	113
c) Die drei Surrogationsarten des § 2041 BGB	113
aa) Grundsatz	113
bb) Die Rechtssurrogation	113
cc) Die Ersatzsurrogation	113
dd) Die Beziehungssurrogation	114
d) Die Rechtswirkungen der dinglichen Surrogation	114
aa) Grundsatz	114
bb) Ausnahme	114
e) Direkterwerb	114
f) Kettensurrogation	114
g) Die gerichtliche Geltendmachung der dinglichen Surrogation	115
h) Surrogation und Testamentsvollstreckung	115
aa) Fehlende gesetzliche Regelung	115
bb) Nachlass als Verwaltungseinheit	115
cc) Ausnahme: Nachlassauseinandersetzung	115
i) Weitere Fälle der dinglichen Surrogation im Erbrecht	115
aa) Die Surrogation beim Vorerben	115
bb) Die Surrogation beim Erbschaftsbesitzer	115
j) Versteigerungserlös	116
k) Fall zur Kettensurrogation aus der BGH-Rechtsprechung	116
l) Kaufvertrag und Auflassung auf Miterben in Erbengemeinschaft als Surrogationserwerb	117
II. Die Grundbuchberichtigung nach Erbteilsübertragung	117
1. Grundbuchrechtliche Erfordernisse	117
2. Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Erbteilsüber- tragung	118
3. Vertretungs- und Genehmigungserfordernisse für Minderjährige und rechtlich Betreute	118
a) Vertretungserfordernis	118
b) Genehmigungserfordernis	119
4. Die Grundbuchberichtigung nach Abschtung eines Miterben	119

	Seite
a) Abschichtung ohne Erbteilsübertragung	119
b) Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Abschichtung eines Miterben	119
c) Genehmigungserfordernisse für Minderjährige und rechtlich Betreute	120
d) Abschichtung mit Erbteilsübertragung	120
aa) Verkauf des Erbteils	120
bb) Das Verpflichtungsgeschäft	120
cc) Das Erfüllungsgeschäft	120
dd) Wirkung	120
ee) Genehmigungserfordernis für Minderjährige und rechtlich Betreute	121
III. Vollzug der Erbteilung im Grundbuch	121
IV. Die Grundberichtigung beim Tod eines BGB-Gesellschafters	121
1. Die gesellschaftsrechtliche Situation	121
2. Das grundbuchrechtliche Verfahren	122
3. Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag nach Tod eines BGB- Gesellschafter und Fortsetzung unter den übrigen Gesellschaftern	122
4. Eintrittsrecht eines Miterben in die Gesellschaft bürgerlichen Rechts – Eintragung des Eintretenden ins Grundbuch	123
5. Änderungen zum 1.1.2024 durch das MoPeG	123
V. Das Grundbuchberichtigungs-zwangsverfahren	124
VI. Der Pfändungsvermerk/Nießbrauchsvermerk im Grundbuch	124
1. Die Eintragbarkeit eines Verpfändungs- bzw. Nießbrauchsvermerks	124
a) Vermerk der Pfändung/Verpfändung eines Erbteils im Grund- buch	124
b) Vermerk eines Nießbrauchs an einem Erbeil im Grundbuch	125
2. Bewilligung und Antrag auf Eintragung eines Verpfändungsvermerks im Grundbuch (Erbteilsverpfändung)	125
3. Bewilligung und Antrag auf Eintragung eines Nießbrauchsvermerks im Grundbuch (Nießbrauchsbestellung an Erbeil)	126
VII. Rechtsbehelfe	126
1. Zulässigkeitsvoraussetzungen	126
2. Grundsatz: Keine Rechtspflegererinnerung	126
3. Weiterer Rechtsweg	126
VIII. Testamentsvollstreckung und Grundbuch	127
1. Allgemeines	127
2. Grundbuchberichtigungsantrag des Testamentsvollstreckers	127
3. Grundbuchberichtigungsantrag eines Miterben bei bestehender Testamentsvollstreckung	128
4. Grundstücksverfügungen des Testamentsvollstreckers	129
IX. Das Grundbuch bei Vor- und Nacherbschaft	130
1. Die Berichtigung des Grundbuchs auf den Vorerben	130
a) Die Verfügungsbeschränkung des Vorerben	130
b) Grundbuchberichtigungsantrag auf Eintragung des Vorerben	131
2. Verfügungen des Vorerben	132
3. Die Berichtigung des Grundbuchs auf den Nacherben	133
a) Die Eintragung des Nacherben	133
b) Die Löschung des Nacherbenvermerks	133
c) Antrag auf Grundbuchberichtigung zur Eintragung des Nacherben und Löschung des Nacherbenvermerks	134
X. Nachlasspflegschaft, Nachlassverwaltung, Nachlassinsolvenz, Zwangs- versteigerung und ihre Auswirkungen auf das Grundbuch	135

	Seite
1. Nachlasspflegschaft	135
a) Vertretungs- und Verfügungsrecht des Nachlasspflegers	135
b) Die Aufsicht durch das Nachlassgericht	135
c) Nachlassgerichtliche Zuständigkeit	135
d) Nachlassgerichtliche Genehmigungserfordernisse	136
2. Nachlassverwaltung	136
3. Nachlassinsolvenzverfahren	137
4. Teilungsversteigerung	137
§ 6 Die Immobilie in der Erbengemeinschaft	139
I. Die Verwaltung des Nachlasses durch die Miterben	141
1. Vermögensübergang – Gesamthandsgemeinschaft	141
a) Der Vonselbsterwerb	141
b) Der Übergang des Besitzes	141
c) Die Nichtrechtsfähigkeit der Erbengemeinschaft	141
2. Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung	142
3. Begriff der Verwaltung	142
4. Die verschiedenartigen Verwaltungsmaßnahmen	143
a) Verwaltung und Verfügung durch die Miterben	143
b) Das Innenverhältnis	143
aa) Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung	144
bb) Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung	147
cc) Maßnahmen der Notverwaltung	148
dd) Vorschusspflicht, Aufwendungsersatz	148
ee) Kosten und Lasten	150
ff) Früchte	150
gg) Gebrauchsvorteile	150
c) Das Außenverhältnis	151
aa) Verpflichtungsgeschäfte	151
bb) Verfügungsgeschäfte	151
5. Verfügung über Nachlassgrundstücke	151
a) Grundsatz	151
b) Begriff	152
c) Gesetzliches Vertretungsrecht	152
d) Die Aufrechnung mit einer Nachlassforderung als Verfügungs- handlung	152
e) Das Vorausvermächtnis	153
6. Der Surrogationserwerb	153
a) Allgemeines	153
b) Abgrenzung zur schuldrechtlichen Surrogation	153
7. Nießbrauch an Erbteilen	154
a) Ausgangssituation	154
b) Besonderheiten bei Grundstücken im Nachlass	154
c) Rechtswirkungen	155
d) Nießbrauchseinräumung an einem Erbteil mit Grundstück im Nachlass	155
8. Verpfändung eines Erbteils	156
a) Formerfordernis	156
b) Bewilligung und Antrag auf Eintragung eines Verpfändungs- vermerks im Grundbuch (Erbteilsverpfändung)	156
9. Forderungen (Grundbuchberichtigungsansprüche) im Nachlass	157
a) Grundsatz und Ausnahme	157
b) Befugnisse des einzelnen Miterben	157

	Seite
aa) Außergerichtlich	157
bb) Prozessführungsbefugnis	157
c) Prozessrecht	158
d) Klage auf Grundbuchberichtigung in Prozessstandschaft	158
10. Besitzschutzrechte der Erben	160
a) Allgemeines	160
b) Besitzschutzrechte der Erben gegenüber Dritten	160
c) Besitzschutzrechte des einzelnen Miterben gegenüber den anderen Miterben	160
11. Transmortale Vollmacht und Grundstücksrecht	161
II. Die Erbauseinandersetzung	161
1. Ausgangssituation	161
2. Der Erbteilungsvertrag	162
a) Ausgangslage	162
b) Freie Vertragsgestaltung	162
c) Minderjährige Erben	162
aa) Vertretung	162
bb) Genehmigung des Familiengerichts oder des Betreuungs- gerichts	162
d) Güterrechtliche Zustimmungserfordernisse nach §§ 1365, 1450 BGB	163
e) Erbteilungsverträge als kaufähnliche Verträge	163
f) Erbteilungsvertrag mit Grundstücksübertragung	164
3. Auseinandersetzung durch Erbteilskauf und -übertragung	166
4. Die Abschtung einzelner Miterben	166
a) Begriff	166
b) Rechtliche Konstruktion der Abschtung	166
c) Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	167
aa) Jederzeit fälliges Auseinandersetzungsverlangen	167
bb) Vollzug des klagestattgebenden Urteils	167
cc) Inhalt des kausalen Rechtsverhältnisses	167
5. Die klageweise Durchsetzung des Erbauseinandersetzungsanspruchs	167
a) Teilungsreife des Nachlasses	168
b) Die Teilbarkeit des Restnachlasses nach Erfüllung der Nachlass- verbindlichkeiten	168
aa) Erster Grundsatz: Teilung in Natur	168
bb) Zweiter Grundsatz: der Zwangsverkauf	168
cc) Das Erfordernis der Teilungsreife aus prozessrechtlichen Gründen	169
c) Die Anspruchsberechtigten	169
aa) Miterben als Anspruchsberechtigte	169
bb) Weitere Anspruchsberechtigte	169
d) Feststellungsklage	170
6. Weitere Einzelfragen	170
a) Gerichtsstand	170
b) Genehmigungserfordernisse	170
c) Vertretung minderjähriger Miterben	170
d) Erlös aus Teilungsversteigerung	170
e) Gebührenstreitwert	171
f) Prozesskosten	171
g) Teilungsanordnungen	171
aa) Zweck	171
bb) Rechtswirkung	171

	Seite
cc) Die „überquotale“ Teilungsanordnung	172
dd) Abgrenzung der Teilungsanordnung vom Vorausvermächtnis	172
ee) Zur Bindungswirkung eines gemeinschaftlichen Testaments bei der Teilungsanordnung	173
h) Übernahmerecht	174
aa) Begriff	174
bb) Behandlung von Leistungsstörungen	174
i) Klage auf Zustimmung zum Teilungsplan (mit Teilungsanordnung bzgl. Grundstück)	174
j) Die „dingliche Einigung“ nach Verurteilung des Auflassungs- schuldners	176
k) Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch	176
l) Gegenrechte der beklagten Miterben	177
aa) Verwendungen eines Miterben auf ein Nachlassgrundstück	177
bb) Nichterteilung von Auskünften über ausgleichspflichtige Vorempfänge als Einrede gegen den Auseinandersetzungs- anspruch	177
cc) Nichterfüllung der Nachlassverbindlichkeiten	177
dd) Die Einrede des nicht durchgeführten Aufgebots der Nachlass- gläubiger	177
7. Die Teilauseinandersetzung	177
a) Grundsatz: Kein Anspruch auf Teilauseinandersetzung	177
b) Nachlassspaltung	178
c) Nicht fällige oder unsichere Nachlassverbindlichkeiten	178
III. Die Vorerbengemeinschaft	178
§ 7 Die Teilungsversteigerung	179
I. Der Erbauseinandersetzungsanspruch als Grundlage der Teilungs- versteigerung	181
II. Materielles und formelles Versteigerungsrecht	182
1. Jederzeitige Fälligkeit des Auseinandersetzungsanspruchs	182
2. Die verschiedenen Arten der Zwangsversteigerung	182
3. Unzulässigkeit der Teilungsversteigerung nur für Teilauseinander- setzung	183
4. Fiktion des Fortbestandes einer Miteigentümergeinschaft	183
5. Verfahrensgrundsätze	183
6. Der Gang des Versteigerungsverfahrens	184
7. Antrag	184
a) Antragsberechtigung	184
b) Formale Antragsfordernisse	184
c) Voreintragung des Antragstellers im Grundbuch	185
aa) Prüfungspflicht des Versteigerungsgerichts	185
bb) Großes und kleines Antragsrecht	185
d) Antragsrecht des Pfandgläubigers	186
aa) Gläubiger eines Pfändungspfandrechts	186
bb) Gläubiger eines rechtsgeschäftlichen Pfandrechts	186
e) Nießbrauchsbelasteter Erbteil	186
f) Antrag auf Anordnung der Teilungsversteigerung	187
g) Checkliste: Antrag auf Teilungsversteigerung	188
8. Testamentsvollstreckung	188
a) Testamentsvollstreckung am ganzen Grundstück	188
b) Testamentsvollstreckung an einem Erbteil	189
c) Ausländischer Nachlassabwickler	189

	Seite
9. Güterrechtliche Zustimmungserfordernisse	189
a) Zustimmungserfordernis bei Zugewinnngemeinschaft	189
b) Klage auf Unzulässigerklärung der Teilungsversteigerung wegen fehlender Zustimmung nach § 1365 BGB	191
c) Antrag auf einstweilige Einstellung nach Erhebung der Wider- spruchsklage	192
10. Verfahrensbeteiligte	193
11. Entscheidung des Versteigerungsgerichts	193
a) Gewährung rechtlichen Gehörs	193
b) Beschlagnahmewirkung	193
c) Möglichkeiten der Verfahrenseinstellung	193
aa) Allgemeines	193
bb) Einstweilige Einstellung auf Bewilligung des Antrag- stellers	194
cc) Einstellung auf Antrag eines Miterben (Antragsgegner)	194
dd) Antragsfrist	194
ee) Gründe für die Einstellung	194
ff) Einstweilige Einstellung nach § 765a ZPO?	195
gg) Einstellungsmöglichkeit nach § 185 ZVG	196
d) Antrag auf einstweilige Einstellung	196
e) Checkliste: Antrag auf einstweilige Einstellung	197
12. Dem Versteigerungsverfahren entgegenstehende Rechte	197
a) Teilung in Natur	197
b) Widerspruchsklage	197
c) Verstoß gegen § 242 BGB	197
d) Rechtsmissbrauch	198
e) Auseinandersetzungsausschluss	198
f) Geltendmachung des Auseinandersetzungsausschlusses mit der Widerspruchsklage	199
g) Wirkungslosigkeit des Auseinandersetzungsverbots bei Vorliegen eines wichtigen Grundes	199
h) Sonderrechtsnachfolge in den Erbteil	199
i) Grundbuchersichtliche Einwendungen	200
13. Unzulässigkeit der Teilungsversteigerung in Einzelfällen	200
a) Problem: Ausschluss des Aufhebungsverlangens bei einer Bruchteils- gemeinschaft unter Ehegatten nach Scheidung der Ehe und Tod eines Ehegatten	200
b) Zuweisung nach Billigkeit	200
c) Vereinigung von Miteigentumsanteilen in einer Hand	201
d) Teilungsversteigerung auch während des Getrenntlebens	201
14. Kein Zurückbehaltungsrecht der anderen Miterben	201
15. Rechtsbehelf gegen Anordnungsbeschluss	201
16. Beitritt zur Teilungsversteigerung	202
a) Beitrittsrecht jedes Miterben	202
b) Beitritt zum Verfahren der Teilungsversteigerung	202
c) Checkliste: Antrag auf Zulassung des Beitritts zum Versteigerungs- verfahren	203
17. Festsetzung des Verkehrswerts	203
a) Zweck der Wertfestsetzung	203
b) Methoden der Wertermittlung	203
c) Verfahren der Wertfestsetzung	203
d) Änderung der Wertfestsetzung	204
18. Fristen im Versteigerungsverfahren	204

	Seite
a) Beschlusszustellungsfrist	204
b) Terminsfrist	204
c) Bekanntmachungsfrist	204
d) Ladungsfrist	204
e) Mitteilungsfrist	204
19. Geringstes Gebot	204
a) Begriff	204
b) Anwendung auf die Teilungsversteigerung	205
c) Die zwei Teile des geringsten Gebots	205
aa) Der Barteil	205
bb) Die bestehen bleibenden Rechte	205
d) Die Feststellung des geringsten Gebots	205
20. Versteigerungstermin	205
21. Vergleich	206
22. Zuschlag an den Ersteher	206
a) Zuschlagsbeschluss	206
b) Zuschlagsversagungsgründe	206
c) Rechtsbehelf gegen Zuschlagsbeschluss	206
d) Schutz vor Grundstücksverschleuderung	206
aa) Die beiden Stufen des Schutzes vor Grundstücksverschleuderung	206
bb) Die $\frac{7}{10}$ -Grenze	206
cc) Die $\frac{5}{10}$ -Grenze	207
e) Erlöschende Rechte	207
f) Bestehen bleibende Rechte	207
g) Miet- und Pachtrechte	207
h) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	207
i) Nießbrauch	207
j) Nutzungen und Lastentragung	207
23. Vor- und Nacherbfolge	207
a) Grundsatz	207
b) Der Nacherbenvermerk im Grundbuch und seine verfahrensmäßige Behandlung	209
24. Verteilung des Erlöses	209
a) Grundsatz	209
b) Besonderheiten bei Vor- und Nacherbfolge	209
c) Ausgleich von Aufwendungen unter Ehegatten	210
d) Zurückbehaltungsrecht wegen Zugewinnausgleichsforderung	210
25. Vollzug des Zuschlags	210
26. Rechtsanwaltsgebühren	211
27. Teilungsversteigerung und Vollstreckungsversteigerung	211
28. Fälle mit Auslandsberührung	211
§ 8 Das Grundstücksvermächtnis	213
I. Das Grundstücksvermächtnis in der Rechtsgestaltung	215
1. Überblick über das Vermächtnisrecht	215
a) Begriff	215
b) Anordnung des Vermächtnisses	216
c) Die Auslegungsregel des § 2087 Abs. 2 BGB	216
d) Arten des Vermächtnisses	216
e) Entstehung und Fälligkeit des Vermächtnisanspruchs	217
f) Der Schuldner des Vermächtnisses	217
g) Der Wegfall des Vermächtnisbeschwerten	218
h) Der Ersatzvermächtnisnehmer	218
i) Haftung	218

	Seite
2. Der schuldrechtliche Vermächtnisanspruch	218
a) Subsidiäre Geltung des Schuldrechts	218
aa) Einseitiges Schuldverhältnis	218
bb) Vermächtnisschuldner	219
cc) Unmögliches oder ungesetzliches Vermächtnis	219
b) Verjährung des Vermächtnisanspruchs – Änderung in der Erbrechtsreform	219
c) Testamentarische Einflussnahme auf Verjährungsfristen	219
d) Vindikationslegat ausländischen Rechts	219
3. Wirksamkeitserfordernisse	220
a) Bestimmtheit der Vermächtnisanordnung	220
b) Wer trägt das Vermächtnis und den Pflichtteil des Ausschlagenden?	220
c) Genehmigungserfordernis nach GrundstVG	220
d) Zuwendungsverbote	221
aa) Zuwendungsverbote nach dem Heimgesetz	221
bb) Der Begriff des Heims	221
cc) Der Zweck des Zuwendungsverbots	222
dd) Verfassungsrechtliche Aspekte	222
ee) Geschützter Personenkreis	222
ff) Betroffene Heimmitarbeiter	223
gg) Subjektive Tatbestandsvoraussetzungen	224
hh) Pflege im Privathaus	224
ii) Das Vermächtnis zwischen Leistung und Entgelt	224
jj) Verfügungen des Betreuten zu Gunsten des Betreuers	225
kk) Belehrungspflicht des Notars	225
ll) Weitere gesetzliche Zuwendungsverbote	225
4. Die Vermächtnis-„Formen“	225
a) Das Vorausvermächtnis	226
aa) Begriff	226
bb) Abgrenzung der Teilungsanordnung vom Vorausvermächtnis	226
cc) Übernahmerecht	227
b) Das Verschaffungsvermächtnis	227
aa) Allgemeines	228
bb) Auslegung und Beweislast	228
cc) Praktische Anwendung und Grenzen	228
dd) Verschaffungsvermächtnis für Eigentumswohnung	228
ee) Das Verhältnis von § 2169 BGB zu § 2288 BGB	228
c) Das Bestimmungsvermächtnis	229
aa) Auswahl des Vermächtnisnehmers	229
bb) Erlöschen des Bestimmungsrechts	229
d) Das Wahlvermächtnis	229
e) Das Zweckvermächtnis	229
f) Das Nachvermächtnis	230
aa) Allgemeines	230
bb) Die Vererblichkeit des Nachvermächtnisnehmeranwartschaftsrechts	230
cc) Ersatzvermächtnisnehmer – Nachvermächtnisnehmer	230
dd) Der Unterschied zur Vor- und Nacherbschaft	230
ee) Nachvermächtnis und Testamentsvollstreckung	230
g) Das Untervermächtnis	231
5. Testamentsvollstreckung zur Sicherung der Vermächtniserfüllung	231
6. Einigungserklärung des Erblassers im Testament	231
7. Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers	231

	Seite
8. Einzelheiten zum Grundstücksvermächtnis	232
a) Formelles	232
aa) Grundstücksvermächtnis ersatzweise Geldvermächtnis	232
bb) Eigentumswohnung als Vermächtnis	232
cc) Vermächtnis mit Verpflichtung zur Lastenübernahme	233
b) Grundstücksvermächtnis	233
c) Lastentragung	233
d) Grundstücksvermächtnis mit Lastentragungspflicht	234
e) Grundstücksvermächtnis mit Freistellungsverpflichtung	234
9. Grundstücksvermächtnis im gemeinschaftlichen Testament	234
a) Die drei Arten von Verfügungen	234
b) Der Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments	235
c) Die Rechtsposition des wechselbezüglich eingesetzten Vermächtnisnehmers vor dem Tod des Erststerbenden	236
d) Die Rechtsposition des wechselbezüglich eingesetzten Vermächtnisnehmers nach dem Tod des Erststerbenden	236
e) Bereicherungsanspruch des enterbten Vermächtnisnehmers	236
10. Grundstücksvermächtnis im Erbvertrag	237
11. Der Verfügungsunterlassungsvertrag	237
a) Verpflichtung unter Lebenden	237
b) Verfügungsunterlassungsvertrag	238
c) Antrag auf einstweilige Verfügung betr. Verfügungsverbot	238
II. Die Vermächtniserfüllung	239
1. Freiwillige Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	239
a) Der Anfall des Vermächtnisses	239
b) Eigentumsübertragung	239
aa) Notariell beurkundete Auflassung	240
bb) Auflassung eines Vermächtnisgrundstücks	240
cc) Grundbuchrechtliche Erfordernisse	241
dd) Vertretung minderjähriger Erben	241
ee) Kosten der Grundstücksübertragung	241
ff) Lastentragung	241
gg) Früchte und Nutzungen	241
c) Bevollmächtigter Vermächtnisnehmer	241
aa) Vollmacht des Erblassers	241
bb) Vermächtniserfüllung durch Vermächtnisnehmer als Bevollmächtigtem	242
d) Gegenrechte des Vermächtnisbeschwerten	243
aa) Die in Betracht kommenden Gegenrechte	243
bb) Übernahmerecht	243
cc) Vermächtniskürzungsrecht	245
dd) Vermächtniserfüllung gegen Vermächtniskürzung	246
ee) Kürzungsrecht bei Untervermächtnis	247
e) Verzug	247
f) Haftung für Rechtsmängel	247
g) Haftung für Sachmängel	248
h) Positive Forderungsverletzung	248
i) Wegfall bzw. Störung der Geschäftsgrundlage	248
2. Vorläufiger Rechtsschutz beim Grundstücksvermächtnis	248
a) Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs ...	248
aa) Keine Vormerkung vor dem Erbfall	248
bb) Vormerkung nach dem Erbfall	248
cc) Bewilligung einer Eigentumsübertragungsvormerkung	250

	Seite
dd) Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung	251
ee) Anspruch des Vormerkungsberechtigten auf Zustimmung	251
b) Möglichkeiten des vorläufigen Rechtsschutzes	251
c) Einstweilige Verfügung betr. Vormerkung auf Eigentumsübertragung	252
aa) Glaubhaftmachung der Anspruchsvoraussetzungen	252
bb) Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung	253
cc) Checkliste: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch	254
3. Klage auf Erfüllung des Grundstücksvermächtnisses	254
a) Vor Annahme der Erbschaft	254
b) Nach Annahme der Erbschaft	255
c) Miterben als Vermächtnisschuldner	256
d) Gerichtsstand der Erbschaft	256
e) Klageanträge	256
f) Kosten des Rechtsstreits	257
g) Aufschiebende Einreden des Erben und ihre prozessuale Handhabung	257
aa) Vorbehalt im Urteil gem. § 305 ZPO	257
bb) Prozessrechtliche Wirkung des Vorbehalts	257
h) Die Geltendmachung weiterer Gegenrechte	258
aa) Übernahmerecht	258
bb) Vermächtniskürzungsrecht	259
cc) Die Überschwerungseinrede	261
i) Rechtswirkungen des ergehenden Urteils	262
aa) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	262
bb) Das rechtskräftige Urteil	262
cc) Die Auflassung nach Verurteilung des Auflassungsschuldners	262
dd) Besonderheit bei Zug-um-Zug-Verurteilung	263
ee) Zwangsvollstreckung bei Zug-um-Zug-Verurteilung	264
ff) Hauptprozess und vorläufiger Rechtsschutz	264
j) Genehmigungserfordernisse	264
k) Gerichtlicher Vergleich	264
l) Erfüllung des Vermächtnisses ohne Geltendmachung der Kürzung	264
4. Nachlassinsolvenz	264
a) Ansprüche gegenüber dem Erben	265
b) Ansprüche gegenüber dem Vermächtnisnehmer	265
5. Selbstständiges Beweisverfahren	265
§ 9 Der Grundstücksnießbrauch als Vermächtnis	267
I. Das Nießbrauchsvermächtnis in der Rechtsgestaltung	268
1. Allgemeines	268
2. Entstehung des Nießbrauchs	268
3. Inhalt des Nießbrauchsrechts	269
4. Belastetes Grundstück	269
a) Grundstück, grundstücksgleiche und dingliche Rechte	269
b) Quoten- und Bruchteilsnießbrauch	270
5. Nießbrauchsberechtigter	270
6. Rangstelle des Nießbrauchs	271
7. Lastentragung	271
a) Verbrauchskosten	271
b) Gewöhnliche Unterhaltungskosten	271
c) Außergewöhnliche Unterhaltungskosten	272

	Seite
8. Stimmrecht beim Wohnungseigentum	272
9. Öffentlichrechtliche Genehmigungserfordernisse	273
10. Nießbrauch als Untervermächtnis	273
11. Gesetzliches Schuldverhältnis	273
12. Grundstück mit Inventar	273
13. Befristeter und/oder bedingter Nießbrauch	274
14. Ausübung des Nießbrauchsrechts	274
15. Sicherung der Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	274
a) Abgabe der dinglichen Einigungserklärung durch den Erblasser	274
b) Einigungserklärung und Eintragungsbewilligung des Erblassers im Testament	274
c) Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers	275
d) Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers im Testament	275
e) Vermächtnisnehmer als Testamentsvollstrecker	275
16. Andere Nutzungsrechte	276
II. Freiwillige Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	276
1. Einigung und Eintragung	276
a) Materieellrechtliche und grundbuchrechtliche Erfordernisse	276
b) Vertretung minderjähriger Erben	276
c) Kosten der Nießbrauchseinräumung	277
d) Früchte und Nutzungen	277
2. Voreintragung des Eigentümers	277
3. Vereinbarung über die Einräumung eines Nießbrauchs	277
4. Bewilligung der Eintragung eines Nießbrauchsrechts	278
5. Nießbrauchseinräumung bei einem Untervermächtnis	279
6. Vermächtniserfüllung durch den Vermächtnisnehmer als Bevollmächtigtem	279
7. Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung eines Nießbrauchsrechts	280
8. Vermächtniskürzung	281
a) Vermächtniskürzung bei nicht teilbarer Leistung	281
b) Vermächtniserfüllung gegen Vermächtniskürzung	281
c) Kürzungsrecht beim Untervermächtnis	282
9. Pfändung des Nießbrauchs an einem Grundstück	282
10. Beendigung des Nießbrauchs	283
III. Vorläufiger Rechtsschutz beim Nießbrauchsvermächtnis	283
1. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Nießbrauchseinräumung	283
2. Keine Voreintragung des Eigentümers	283
3. Bewilligung einer Vormerkung auf Eintragung eines Nießbrauchs	284
4. Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung einer Vormerkung bezüglich Nießbrauchsrecht	285
5. Möglichkeiten des vorläufigen Rechtsschutzes	285
6. Einstweilige Verfügung betr. Vormerkung auf Einräumung eines Nießbrauchsrechts	286
a) Glaubhaftmachung der Anspruchsvoraussetzungen	286
b) Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung	286
c) Checkliste: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch	287
IV. Klage auf Erfüllung des Nießbrauchsvermächtnisses	288
1. Die geschuldete Leistung – Klageanträge	288
2. Klage auf Nießbrauchs- und Besitzeinräumung	289
3. Miterben als Vermächtnisschuldner	289

	Seite
4. Gegenrechte des Vermächtnisbelasteten	290
5. Kosten des Rechtsstreits	290
6. Rechtswirkungen des ergehenden Urteils	290
a) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	290
b) Das rechtskräftige Urteil	290
c) Antrag auf Eintragung des Nießbrauchsrechts nach erfolgter Verurteilung des Grundstückseigentümers	291
7. Voreintragung auf Antrag des Vermächtnisnehmers	291
a) Herbeiführung der Voreintragung des Erben	291
b) Antragsrecht des Vermächtnisnehmers	292
c) Beschaffung eines Erbscheins	292
8. Hauptprozess und vorläufiger Rechtsschutz	292
9. Gerichtlicher Vergleich	292
V. Nießbrauch in der Zwangsversteigerung	292
1. Geringstes Gebot – Deckungsprinzip	292
2. Besonderheiten der Teilungsversteigerung	293
3. Wertersatz bei Ausfall des Nießbrauchsrechts	293
VI. Nießbrauch an Erbteilen – Grundstück im Nachlass	293
1. Ausgangssituation	293
2. Besonderheiten bei Grundstücken	293
3. Rechtswirkungen	294
4. Einräumung eines Nießbrauchs an einem Erbteil	294
§ 10 Das Wohnungsrechtsvermächtnis	295
I. Das Wohnungsrechtsvermächtnis in der Rechtsgestaltung	297
1. Allgemeines	297
2. Entstehung des Wohnungsrechts	297
3. Inhalt des Wohnungsrechts	297
4. Belastungsgegenstand	298
5. Berechtigter	298
6. Rangstelle des Wohnungsrechts	299
7. Lastentragung	299
a) Verbrauchskosten	299
b) Gewöhnliche Unterhaltungskosten	299
c) Außergewöhnliche Unterhaltungskosten	299
d) Betriebskosten	300
8. Wohnungsrecht als Untervermächtnis	300
9. Wohnungsrechtsvermächtnis als Verschaffungsvermächtnis	301
10. Umfang des Wohnungsrechts	301
11. Befristetes und/oder bedingtes Wohnungsrecht	301
12. Ausübung des Wohnungsrechts	302
13. Ausübung des Wohnungsrechts durch Dritte	302
14. Sicherung der Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	303
a) Abgabe der Einigungserklärung durch den Erblasser	303
b) Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers	303
c) Vermächtnisnehmer als Testamentsvollstrecker	304
15. Unentgeltliches Wohnrecht als Leihe	305
II. Freiwillige Erfüllung des Vermächtnisanspruchs	305
1. Einigung und Eintragung	305
a) Materiellrechtliche und grundbuchrechtliche Erfordernisse	305
b) Vertretung minderjähriger Erben	305
c) Kosten der Wohnungsrechtseinräumung	305
d) Früchte und Nutzungen	306

	Seite
2. Voreintragung des Eigentümers	306
3. Einigung und Bewilligung in der Verfügung von Todes wegen	306
4. Vermächtnisnehmer als Bevollmächtigter	306
5. Vermächtnisnehmer als Testamentsvollstrecker	306
6. Vereinbarung über die Einräumung eines dinglichen Wohnungsrechts ...	307
7. Vermächtniserfüllung durch den Vermächtnisnehmer als Bevoll- mächtigtem	307
8. Bewilligung der Eintragung eines Wohnungsrechts	308
9. Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung eines Wohnungs- rechts	309
10. Vermächtniskürzung	309
a) Vermächtniskürzung bei nicht teilbarer Leistung	309
b) Vermächtniserfüllung gegen Vermächtniskürzung	310
c) Kürzungsrecht beim Untervermächtnis	311
III. Vorläufiger Rechtsschutz beim Wohnungsrechtsvermächtnis	311
1. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Wohnungsrechtsein- räumung	311
a) Keine Vormerkung vor dem Erbfall	311
b) Vormerkung nach dem Erbfall	311
c) Auskünfte aus dem Grundbuch und aus den Grundakten	313
aa) Einsicht in das Grundbuch	313
bb) Antrag auf Grundbuchabschrift	313
d) Keine Voreintragung des Eigentümers	314
2. Bewilligung einer Vormerkung auf Eintragung eines Wohnungsrechts ...	314
3. Antrag des vertretenden Rechtsanwalts auf Eintragung einer Vormerkung bezüglich Wohnungsrecht	315
4. Möglichkeiten des vorläufigen Rechtsschutzes	315
5. Einstweilige Verfügung betr. Vormerkung auf Einräumung eines Wohnungsrechts	316
a) Glaubhaftmachung der Anspruchsvoraussetzungen	316
b) Inhalt der Glaubhaftmachung	316
c) Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung	316
d) Checkliste: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch	318
IV. Klage auf Erfüllung des Wohnungsrechtsvermächtnisses	318
1. Die geschuldete Leistung – Klageanträge	318
2. Miterben als Vermächtnisschuldner	319
3. Gegenrechte des Vermächtnisbelasteten	319
a) Vor Annahme der Erbschaft	319
b) Nach Annahme der Erbschaft	319
c) Aufschiebende Einreden des Erben	320
d) Vermächtniskürzungsrecht	320
aa) Zug-um-Zug-Verurteilung	320
bb) Beschränkungen des Kürzungsrechts	321
e) Die Überschwerungseinrede	322
aa) Nichtabziehbarkeit von Vermächtnissen bei der Über- schuldungsprüfung	322
bb) Umwandlung des Rechtsvermächtnisses in ein Geld- vermächtnis	322
cc) Haftungsbeschränkungsvorbehalt im Urteil	322
dd) Untervermächtnis	323
4. Kosten des Rechtsstreits	323

	Seite
5. Rechtswirkungen des ergehenden Urteils	323
a) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	323
b) Das rechtskräftige Urteil	324
c) Antrag auf Eintragung des Wohnungsrechts nach erfolgter Verurteilung des Grundstückseigentümers	324
6. Voreintragung auf Antrag des Vermächtnisnehmers	325
a) Herbeiführung der Voreintragung des Erben	325
b) Antragsrecht des Vermächtnisnehmers	325
c) Beschaffung eines Erbscheins	325
aa) Allgemeines Akteneinsichtsrecht	325
bb) Vertretung des Vermächtnisnehmers	325
cc) Ausfertigung des erteilten Erbscheins	325
dd) Erbscheinserteilung auf Antrag des Vermächtnisnehmers	325
ee) Klagepflegschaft	326
ff) Kosten	327
gg) Einsichtsrecht bezüglich Personenstandsbuch	327
hh) Erbscheinsantrag des Vermächtnisnehmers	327
ii) Antrag auf Abschrift aus Familienbuch	329
jj) Rechtsmittel	329
kk) Beschwerde nach Verweigerung der Erteilung einer Ausfertigung aus den Nachlassakten	330
d) Internationale Zuständigkeit für die Erteilung eines Erbscheins	330
7. Hauptprozess und vorläufiger Rechtsschutz	331
8. Gerichtlicher Vergleich	331
V. Umwandlung des Rechtsvermächtnisses in einen Zahlungsanspruch	331
VI. Wohnungsrecht in der Zwangsversteigerung	331
1. Geringstes Gebot – Deckungsprinzip	331
2. Besonderheiten der Teilungsversteigerung	332
3. Wertersatz bei Ausfall des Wohnungsrechts	332
VII. Bewertung eines Wohnungsrechts	332
VIII. Verzicht auf ein Wohnungsrecht im Pflichtteilsergänzungsrecht	333
§ 11 Die Immobilie im Pflichtteilsrecht	335
I. Die Immobilie im Nachlass	336
1. Bewertungsfragen	336
a) Wertfeststellung	336
b) Sondervorschriften für ein Landgut	338
2. Kostenlast der Wertermittlung	339
II. Die Anrechnung lebzeitiger Zuwendungen des Erblassers auf den Pflichtteil	339
1. Art der Zuwendung	339
2. Anrechnungsbestimmung	339
3. Rechtscharakter der Anrechnungsbestimmung	340
4. Beweislast	340
5. Maßgebender Wert	340
6. Kaufkraftanpassung	341
7. Durchführung der Anrechnung	341
8. Verhältnis zum Gläubigeranfechtungsrecht	342
III. Die Ausgleichspflicht im Pflichtteilsrecht	343
1. Allgemeines	343
2. Ausgleichspflicht für Abkömmlinge des Erblassers	343
a) Abkömmlinge als Ausgleichspflichtige	343
b) Berliner Testament und ausgleichungspflichtige Vorempfänge – „erweiterter Erblasserbegriff“	343

	Seite
3. Ausgleichungspflichtige Vorempfänge	344
4. Bestimmung der Ausgleichungspflicht	344
5. Die Ausstattung als ausgleichungspflichtiger Vorempfang	344
a) Familienrechtliches Rechtsinstitut	344
b) Der Personenkreis der Ausstattungsempfänger	345
c) Die Anlassgründe und Zwecke für die Zuwendung an ein Kind	345
d) Das vermögensbezogene Maß der Zuwendung	345
e) Die Ausstattung als Ergänzung des Kindesunterhalts	346
f) Geldzuwendung von Eltern ist im Zweifel Ausstattung an das eigene Kind	346
g) Mietfreies Wohnen als Ausstattung	346
h) Abgrenzung Ausstattung – Schenkung	347
i) Zusammenfassung	347
6. Schenkung	347
7. Wert der Zuwendung und Kaufkraftanpassung	348
8. Ausgleichung und Anrechnung	350
9. Unterschiede zwischen Anrechnung und Ausgleichung	350
IV. Die Beschränkung und Beschwerung des Erbteils iSv § 2306 BGB	350
1. Unbeschränkter Mindestanspruch	350
2. Annahme oder Ausschlagung eines beschwerten Erbteils	351
V. Pflichtteilergänzung	351
1. Grundsatz	351
2. Gleitende Ausschlussfrist für den Pflichtteilergänzungsanspruch	352
3. Fristbeginn bei Schenkung an Ehegatten	352
4. Gemischte Schenkungen	352
a) Allgemeines	352
b) Beweislast	354
c) Der Wert der Gegenleistung	354
d) Verzicht auf ein Wohnungsrecht	356
e) Schenkungen mit Pflegeverpflichtung	356
5. Schenkung unter Auflage	357
6. Pflicht- und Anstandsschenkungen	357
a) Begriffe	357
b) Fälle aus der Rechtsprechung	358
7. Unbenannte Zuwendungen unter Ehegatten	359
8. Entgeltlicher Vertrag und belohnende Schenkung: Nachträgliche Honorierung von früher erbrachten Leistungen	360
9. Abschluss eines Ehevertrags auf Gütergemeinschaft	360
§ 12 Die Immobilie in der Vor- und Nacherbschaft	361
I. Zweck der Vor- und Nacherbfolge	362
1. Allgemeines	362
2. Die häufigsten Fälle der Vor- und Nacherbeinsetzung	363
3. Auslegungsfragen	363
a) Allgemeines	363
b) Die Auslegungsregel des § 2269 BGB	363
c) Ersatzerbe – Nacherbe?	363
d) Beendigung der Vor- und Nacherbschaft bei Ausschlagung	364
e) Vorläufiger Rechtsschutz bei Grundstück im Nachlass	364
4. Möglichkeiten der Gestaltung	365
a) Die Vertretung einer noch nicht gezeugten Person	365
b) Befreiter Vorerbe – nicht befreiter Vorerbe	365

	Seite
c) Testamentsvollstrecker zur Wahrnehmung der Rechte der Nach- erben	366
d) Das dingliche Grundstücksvermächtnis für den Vorerben	366
5. Zeitliche Schranke	366
6. Die Berichtigung des Grundbuchs auf den Vorerben	367
7. Bevollmächtigung durch den Antragsteller	367
8. Miterben als Erbengemeinschaft	367
9. Pflicht des Testamentsvollstreckers zur Beantragung der Grundbuch- berichtigung	367
10. Unrichtigkeitsnachweis	368
11. Erschütterung des Beweiswerts einer beurkundeten Verfügung von Todes wegen	368
12. Eintragung des Nacherbenvermerks	369
13. Löschung des Nacherbenvermerks	370
II. Anwartschaftsrecht des Nacherben zwischen Erbfall und Nacherbfall	371
1. Begriff eines Anwartschaftsrechts	371
2. Zweck	371
3. Veräußerung des Anwartschaftsrechts	371
4. Vorkaufsrecht des Vorerben bei Veräußerung des Nacherbenanwartschaftsrechts	372
5. Die Pfändung des Nacherbenanwartschaftsrechts	372
a) Allgemeines	372
b) Grundstück im Nachlass	373
6. Vererblichkeit des Nacherbenanwartschaftsrechts	373
III. Rechtsstellung des Vorerben vor Eintritt des Nacherbfalls	373
1. Verwaltung des Nachlasses	373
a) Zustimmung des Nacherben zu Verwaltungsmaßnahmen, insbesondere zur Veräußerung eines Nachlassgrundstücks	373
aa) Rechtliche Grundlagen	373
bb) Anwendungsbereich	373
cc) Anwendungsvoraussetzungen	373
dd) Verfahren	374
b) Rechtsfolgen der Zustimmung	375
c) Vermächtnisweise Zuwendung des Anspruchs auf Zustimmung	375
d) Wirtschaftsplan für Bergwerk und Wald	375
e) Klage auf Zustimmung zu einem forstwirtschaftlichen Wirtschafts- plan	376
2. Verfügungsbefugnis	377
a) Entgeltliche Verfügungen	377
b) Unentgeltliche Verfügungen	377
c) Wessen Zustimmung ist erforderlich?	380
d) Rechtsfolgen fehlender Zustimmung	381
e) Befreiter Vorerbe	381
3. Feststellung des Zustandes eines zum Nachlass gehörenden Gebäudes	381
a) Anspruchsgrundlage	381
b) Feststellungsverfahren	381
c) Antrag des Vorerben auf Feststellung des Zustandes eines Gebäudes	382
4. Rechtskraft eines gegen den Vorerben ergangenen Urteils	382
5. Zwangsvollstreckung gegen den Vorerben – Drittwiderspruchsklage des Nacherben	383
6. Feststellungsklage	383
7. Die Vorerbengemeinschaft	384

	Seite
IV. Eintritt des Nacherbfalls	384
1. Grundsatz	384
2. Annahme und Ausschlagung	384
3. Löschung des Nacherbenvermerks	385
a) Die Einziehung des Erbscheins wegen Unrichtigkeit	385
b) Ermittlungspflicht des Grundbuchamts bei der Löschung eines Nacherbenvermerks	385
c) Amtswiderspruch gegen Löschung eines Nacherbenvermerks	385
4. Formulierungsbeispiel: Antrag auf Grundbuchberichtigung zur Ein- tragung des Nacherben und Löschung des Nacherbenvermerks	386
V. Rechtsstellung des Vorerben nach Eintritt des Nacherbfalls	386
1. Abwicklung zwischen Vorerbe und Nacherbe	386
a) Rechtliche Trennung	386
b) Tatsächliche Trennung	387
c) Rechtliche Grundlage	387
d) Umfang der Herausgabepflicht	387
2. Auskunfts- und Rechenschaftspflicht des Vorerben über die Verwaltung des Nachlasses	388
a) Nicht befreiter Vorerbe	388
b) Befreiter Vorerbe	389
c) Verfahren	389
3. Duldung der Wegnahme eingebrachter Einrichtungen	389
4. Aufwendungsersatzanspruch des Vorerben	390
a) Gewöhnliche Erhaltungskosten und Lasten	390
b) Außergewöhnliche Erhaltungskosten und Lasten	391
c) Sonstige Verwendungen	391
d) Besonderheiten bei befreiter Vorerbschaft	392
5. Schadenersatzpflicht bei einem Verstoß gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung	392
6. Rechtsfolgen fehlender Zustimmung des/der Nacherben	393
7. Unentgeltliche Verfügung des Vorerben und arglistige Verminderung des Nachlasses	393
a) Rechtliche Grundlagen	393
aa) Unentgeltliche Verfügungen	393
bb) Arglistiges Vermindern des Nachlasses	395
b) Verfahren	395
8. Wertersatz für übermäßige Fruchtziehung	395
9. Wertersatz für Eigenverbrauch des Stammes der Erbschaft	396
10. Zwangsvollstreckung gegen den Vorerben	397
VI. Schenkungen des Vorerben an Dritte	397
1. Auskunft über die Schenkungen des Vorerben	397
2. Herausgabe des Geschenks/Grundbuchberichtigung	397
§ 13 Die Immobilie bei Nachlasspflegschaft und Nachlassverwaltung	399
I. Allgemeines	400
1. Unklarheit der Erbfolge – Sicherungsmittel Nachlasspflegschaft	400
2. Die Sicherungspflegschaft	400
a) Die Nachlasspflegschaft für den ganzen Nachlass	400
b) Die Teil-Nachlasspflegschaft	400
3. Die Klagepflegschaft	401
4. Postmortale bzw. transmortale Vollmacht	401
a) Vorrang der Bevollmächtigung	401
b) Bevollmächtigung und Grundbuchverfahrensrecht	401

	Seite
c) Grundbuchverfahrensrecht bei Verdacht auf Missbrauch einer Vollmacht	401
d) Widersprüchliche Rechtsprechung zur Legitimation des transmortal Bevollmächtigten	402
e) Unterschriftsbeglaubigung und neues Recht des Vormundschafts- und Betreuungsrechtsreformgesetzes bzw. des Betreuungsorganisationsgesetzes	403
f) Nachlasspflegschaft und Testamentsvollstreckung	403
g) Verhältnis von postmortaler Vollmacht zur Testamentsvollstreckung	403
II. Die Rechte und Pflichten des Nachlasspflegers	404
1. Festlegung des Aufgabenkreises durch das Nachlassgericht	404
2. Der Nachlasspfleger als Vertreter des/der unbekanntenen Erben	404
a) Vertretungs- und Verfügungsrecht des Nachlasspflegers	404
b) Die Pflichten des Nachlasspflegers	405
c) Die Legitimation des Nachlasspflegers zum Betreiben gerichtlicher Verfahren	406
3. Die Aufsicht durch das Nachlassgericht	406
a) Funktion des Nachlassgerichts	406
b) Beginn des Amtes	406
c) Nachlassgerichtliche Zuständigkeiten	406
4. Nachlassgerichtliche Genehmigungserfordernisse	407
a) Allgemeines	407
b) Maßstab für die (Nicht-)Erteilung der Genehmigung	407
c) Kündigung eines Mietverhältnisses	407
d) Kündigung von Versicherungsverträgen	408
e) Genehmigungspflichtige Grundstücksgeschäfte	408
aa) Verpflichtung zur Grundstücksverfügung	408
bb) Verfügungsgeschäfte	409
cc) Erfüllung eines Grundstücksvermächtnisses	409
dd) Grundstück im Gesellschaftsvermögen	410
ee) Beantragung der Teilungsversteigerung	410
ff) Keine Bindung des Grundbuchamts an Negativattest des Nachlassgerichts	410
f) Prozessführung	410
g) Das Genehmigungsverfahren	411
h) Keine Genehmigungspflicht bei transmortaler Vollmacht	411
i) Haftung des Nachlasspflegers für Pflichtverletzung trotz nachlassgerichtlicher Genehmigung eines Rechtsgeschäfts	411
5. Entsprechende Anwendung der Pflegschafts-Vorschriften auf die Nachlassverwaltung	412
§ 14 Herausgabeansprüche bei missbräuchlichen Grundstücksverfügungen	413
I. Ansprüche des Erbvertrags-Erben gegen den Beschenkten	415
1. Schutzzweck des § 2287 BGB	415
2. Analoge Anwendung von § 2287 BGB auf das bindend gewordene gemeinschaftliche Testament	416
3. Anspruchsvoraussetzungen	417
a) Verfügung durch Schenkung	417
aa) Schenkungsbegriff	417
bb) Gemischte Schenkung	417
cc) Bewertung der Gegenleistung	418
dd) Schenkung unter Auflage	421
ee) Schenkung gegen Pflegeverpflichtung	422

	Seite
ff) Die unbenannte Zuwendung unter Ehegatten	422
gg) Zeitpunkt der Schenkung	422
hh) Einsichtsrecht in Grundbuch und Grundakten	422
b) Ausstattung	422
c) Hofübergabevertrag	423
d) Objektive Beeinträchtigung	423
aa) Grundsatz	423
bb) Schenkung mit Ausgleichspflicht	424
cc) Anfechtbarkeit der vertraglichen bzw. bindenden Verfügung	425
dd) Zustimmung der potenziell beeinträchtigten Schlusserben	425
ee) Zustimmung eines Ersatzberufenen?	425
e) Beeinträchtigungsabsicht	426
aa) Allgemeines	426
bb) Übertragungsvertrag mit den Schlusserben	426
f) Missbrauch der Verfügungsfreiheit	426
aa) Gesamtabwägung	426
bb) Ausnahmetatbestände	427
cc) Entsprechende Anwendung von § 2330 BGB?	427
dd) Einzelfälle der Rechtsprechung	428
g) Gläubiger des Bereicherungsanspruchs	429
aa) Keine gesamthänderische Forderungsinhaberschaft	429
bb) Folgen der Teilgläubigerschaft	429
cc) Klage auf Übertragung eines Grundstücksbruchteils	430
dd) Insolvenzanfechtungsrecht der Nachlassgläubiger	431
ee) Vor- und Nacherben als Vertragserben	431
ff) Testamentsvollstreckung	432
h) In Betracht kommende Sittenwidrigkeit?	432
i) Der Inhalt des Bereicherungsanspruchs	432
aa) Rechtsfolgenverweisung	432
bb) Kondiktionsgegenstand	432
j) Klage des Erbvertrags-Erben auf Grundstücksherausgabe	434
k) Geltendmachung von Gegenrechten	435
aa) Zug-um-Zug-Verurteilung wegen Verwendungen	435
bb) Klageerwiderung (Geltendmachung von Verwendungen)	436
cc) Zwangsvollstreckung bei Zug-um-Zug-Verurteilung	436
l) Zug-um-Zug-Verurteilung bei Pflichtteilsanspruch des Beschenkten	436
aa) Grundsatz	436
bb) Zwangsvollstreckung bei Zug-um-Zug-Verurteilung	437
m) Zug-um-Zug-Verurteilung bei Zugewinnausgleichsanspruch des Beschenkten	437
aa) Grundsatz	437
bb) Zuständigkeit des Familiengerichts?	437
cc) Zwangsvollstreckung bei Zug-um-Zug-Verurteilung	438
n) Beweislast	438
o) Antrag auf Erteilung einer Abschrift aus den Grundakten	438
p) Antrag auf Erteilung einer Abschrift von einer notariellen Urkunde	439
q) Nießbrauchsbestellung als missbräuchliche Schenkung	439
r) Klage des Vertragserben auf Aufhebung und Löschung eines Nießbrauchsrechts Zug um Zug gegen Zahlung des Pflichtteils und des Zugewinnausgleichs	439
4. Unbenannte Zuwendung als beeinträchtigende Schenkung	442
a) Grundsatz	442
b) Unbenannte Zuwendung und bereicherungsrechtlicher Durchgriff ...	444

	Seite
5. Auskunftsanspruch des Erben	446
a) Anspruchsgrundlage	446
b) Verjährung	447
c) Auskunftsklage des Erbvertrags-Erben gegen Beschenkten	447
d) Stufenklage: Auskunfts- und Herausgabeklage	448
6. Checkliste: Herausgabeklage nach § 2287 BGB	449
7. Wertermittlungsanspruch?	450
8. Kein Feststellungsinteresse zu Lebzeiten des Erblassers	450
9. Die Rechtsposition des Klägers nach Verurteilung des Auflassungs- schuldners	450
a) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	450
b) Antrag auf Eintragung einer Eigentumsübertragungs- vormerkung	451
c) Das Formerfordernis der Auflassung	451
d) Besonderheit bei Zug-um-Zug-Verurteilung	452
e) Auflassungserklärung des Klägers	452
10. Verjährung	453
11. Verzicht auf Ansprüche aus § 2287 BGB vor dem Erbfall	453
12. Vorläufiger Rechtsschutz	453
a) Allgemeines	453
b) Vorläufiger Rechtsschutz bei Grundstücksübertragung	453
c) Die Vormerkung	454
aa) Vormerkung vor Eintritt des Erbfalls	454
bb) Vormerkung nach Eintritt des Erbfalls	454
d) Einstweilige Verfügung zur Eintragung einer Vormerkung auf Eigentumsübertragung	455
aa) Glaubhaftmachung der Anspruchsvoraussetzungen	455
bb) Inhalt der Glaubhaftmachung	455
e) Hauptprozess und Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung	455
f) Antrag einstweilige Verfügung (Vormerkung auf Eigentums- übertragung)	456
g) Antrag einstweilige Verfügung (Vormerkung Aufhebung einer Grundschild)	458
h) Antrag auf Erteilung einer Abschrift aus den Grundakten (Grundschildbestellungsurkunde)	460
i) Checkliste: Antrag einstweilige Verfügung (Vormerkung im Grundbuch)	460
13. Rechtswirkungen des ergehenden Urteils	460
a) Das vorläufig vollstreckbare Urteil	460
b) Das rechtskräftige Urteil	461
14. Beweissicherung	461
II. Ansprüche des Erbvertrags-Vermächtnisnehmers nach § 2288 BGB	461
1. Schutzzweck des § 2288 BGB	461
a) Erweiterung des Schutzes des Vermächtnisnehmers	461
b) Lebzeitiges Eigeninteresse des Erblassers an einer Verfügung über den vermachten Gegenstand	462
c) Verhältnis zum Verschaffungsvermächtnis	462
2. Anspruchsgläubiger	462
3. Anspruchsschuldner	463
4. Anspruchsinhalt	463
a) Tatsächliche Beeinträchtigung	463
b) Rechtliche Beeinträchtigung	463

	Seite
5. Klage des Erbvertrags-Vermächtnisnehmers auf Beseitigung einer Grundschild	464
III. Verhältnis zum Pflichtteilergänzungsrecht	465
1. Die in Betracht kommenden unterschiedlichen Rechtspositionen des Erbvertragsserben	465
2. Die Ansprüche des Erbvertragsserben	465
a) Pflichtteilsberechtigung des Erbvertragsserben – ja oder nein?	465
b) Erbvertragserbe als Pflichtteilsberechtigter	466
aa) Die beiden Ansprüche des pflichtteilsberechtigten Erbvertrags- erben	466
bb) Unterschiedlicher Inhalt und Umfang der beiden Ansprüche	466
c) Erbvertragserbe ist nicht Pflichtteilsberechtigter	467
3. Die Ansprüche des Pflichtteilsberechtigten, der nicht Erbvertragserbe ist	467
a) Ordentlicher Pflichtteil gegen den Erbvertragsserben	467
b) Ergänzungs-Pflichtteil gegen den Erbvertragsserben	467
aa) Unterschiedliche Gläubiger- und Schuldnerschaft für beide Ansprüche	467
bb) Streitverkündung gegenüber Beschenktem wegen in Betracht kommender Subsidiärhaftung	467
cc) Die unterschiedlichen Verjährungsregeln	467
4. Die Rechtsposition des vom Erblasser Beschenkten	468
a) Zwei selbstständige Ansprüche gegen den Beschenkten	468
b) Der Erbvertragserbe setzt als Erster seinen Herausgabeanspruch gegen den Beschenkten durch	468
c) Der Pflichtteilsberechtigte setzt als Erster seinen Ergänzungs- anspruch gegen den Beschenkten durch	469
5. Auskunftsanspruch des Vertragserben gegen den Beschenkten	469
6. Wertermittlungsanspruch nur ausnahmsweise	470
7. Auskunftsanspruch des Pflichtteilsberechtigten	470
a) Auskunftsanspruch gegen den/die Erben	470
b) Auskunftsanspruch gegen den Beschenkten	470
8. Verjährung	471
§ 15 Das selbstständige Beweisverfahren im Erb- und Pflichtteilsprozess	473
I. Einleitung	474
II. Die Zweiteilung des selbstständigen Beweisverfahrens	474
1. Zweck des selbstständigen Beweisverfahrens	474
2. Das selbstständige (oder: „isolierte“) Beweisverfahren vor einem Rechtsstreit	474
a) Allgemeines	474
b) Zulässigkeitsvoraussetzung: Rechtliches Interesse	475
c) Denkbare Varianten des selbstständigen Beweisverfahrens vor einem Rechtsstreit	475
3. Das selbstständige Beweisverfahren während eines Rechtsstreits	476
a) Beweiserhebung mit Zustimmung des Gegners	476
b) Drohender Verlust von Beweismitteln oder Erschwerung seiner Benutzung	476
III. Das selbstständige Beweisverfahren im Pflichtteilsprozess	476
1. Wertermittlung	476
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021	477
3. Latente Einkommensteuerbelastungen	477
4. Stufenklage und selbstständiges Beweisverfahren	478

	Seite
IV. Das selbstständige Beweisverfahren im Erbprozess	478
V. Einzelheiten	479
1. Zustand einer Person	479
2. Feststellungen zur Geschäftsfähigkeit des Schenkers eines Grundstücks	480
3. Zustand einer Sache	481
4. Wertermittlung einer Sache bzw. Sachgesamtheit	482
VI. Die Formalien des Antrags	482
VII. Verwertung der Beweiserhebung im Hauptsacheprozess	482
VIII. Selbstständiges Beweisverfahren in der freiwilligen Gerichtsbarkeit	482
IX. Selbstständiges Beweisverfahren nach Landesrecht (Baden-Württemberg)	483
X. Verfahrensrecht	483
1. Zuständigkeit	483
2. Bestimmtheit des Antrags	483
3. Anwaltliche Vertretung	483
4. Zustellung des Antrags	484
5. Auswahl des Sachverständigen	484
6. Erörterungstermin	484
7. Mündliche Erläuterung des Gutachtens durch den Sachverständigen	484
8. Aussetzung des Hauptsacheverfahrens	484
9. Entscheidung des Gerichts	485
10. Rechte des Antragsgegners	485
11. Frist zur Klageerhebung	485
12. Zulässigkeit der Streitverkündung	485
13. Kosten des selbstständigen Beweisverfahrens	485
a) Vorschuss	485
b) Streitwert	485
c) Gerichtskosten	486
d) Anwaltsgebühren	486
e) Prozesskostenhilfe	486
f) Kostenentscheidung	486
g) Kostentragungspflicht auf Grund materiellen Rechts	486
aa) Kostentragung auf Grund Schadensersatzrechts	486
bb) Kostentragung auf Grund besonderer erbrechtlicher Anspruchsgrundlagen	486
h) Kostentragungspflicht nach Fristsetzung zur Klageerhebung	487
14. Beschwerdemöglichkeit	487
15. Unbekannter Gegner	488
XI. Selbstständiges Beweisverfahren in Familiensachen	488
§ 16 Das Landwirtschaftserbrecht	489
I. Landwirtschaftliches Sondererbrecht	489
1. Gesetzeslage	489
2. Die Höfeordnung	489
a) Rechtsgrundlage	489
b) Gesetzliche Sondererbfolge	490
c) Wirtschaftsfähigkeit des Hoferberben	491
d) Abfindung der weichenden Erben	491
II. Sonderregeln in Baden-Württemberg	492
III. Hofzuweisung aus der Erbengemeinschaft	492
1. Voraussetzungen für ein Hofzuweisungsverfahren	493
2. Der Zuweisungsempfänger	493
3. Zuweisungsgegenstand	493
4. Rechtswirkungen der Zuweisung	494

	Seite
5. Nachlassverbindlichkeiten	494
6. Späterer Ausgleich für die weichenden Erben	495
7. Genehmigungspflicht bei Erbauseinandersetzungen unter Nichtland- wirten	495
8. Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebs bei Übernahme in der Erbteilung	495
9. Landgut im Pflichtteilsrecht	496
§ 17 Erbschaftsteuer: Steuerbefreiungen und Bewertung	497
I. Besteuerung des Erwerbs wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit	498
II. Steuerbefreiungen	499
1. Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke	499
a) Vermietung von Wohnungen ohne wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb	499
aa) Befreiungsabschlag	499
bb) Gegenstand des Erwerbs	499
cc) Begünstigte Grundstücke	499
dd) Begünstigte Erwerber	500
ee) Vermietung zu Wohnzwecken	500
ff) Bemessungsgrundlage	501
gg) Begünstigungstransfer	501
hh) Keine Behaltenspflicht	501
ii) Schuldenkürzung	502
jj) Stundung	502
b) Vermietung von Wohnungen im Rahmen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs	502
aa) Begünstigungsfähige Grundstücke	502
bb) Gewerbliche Vermietung	502
cc) Vermietung von Wohnungen als Hauptzweck	502
dd) Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb	503
ee) Umfang der Begünstigung	503
2. Eigengenutzte Wohngrundstücke	504
a) Erwerb eines Familienheims von Todes wegen durch den über- lebenden Ehegatten oder Lebenspartner (§ 13 Nr. 4b ErbStG)	504
aa) Begünstigter Erwerb	504
bb) Begünstigtes Objekt	504
cc) Familienheim	504
dd) Selbstnutzung zu Wohnzwecken durch den Erblasser	505
ee) Unverzügliche Selbstnutzung	505
ff) Begünstigte Erwerber	506
gg) Begünstigungstransfer	506
hh) Behaltensfrist	506
ii) Schuldenabzug	507
b) Erwerb eines Familienheims durch Kinder (§ 13 Nr. 4c ErbStG)	507
aa) Vorbemerkung	507
bb) Begünstigte Erwerber	507
cc) Flächenmäßige Begrenzung	507
dd) Begünstigungstransfer	508
ee) Schuldenabzug	508
ff) Ausgleichsregelungen	508
III. Bewertung	509
1. Verweisung auf das BewG	509
2. Selbständigkeit und Unselbständigkeit eines Nachlassgrundstücks	509
3. Differenzierung der Grundstücke	510

	Seite
4. Bewertung zum gemeinen Wert	510
5. Bewertung unbebauter Grundstücke	511
6. Bewertung bebauter Grundstücke	512
a) Vergleichswertverfahren	512
b) Ertragswertverfahren	513
c) Sachwertverfahren	514
d) Zusammenfassende über die Bewertungsverfahren	515
7. Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts	515
8. Auswirkungen eines dinglichen Nutzungsrechts	516
a) Abzugsmethode und Bewertungsmethode	516
b) Faktisches Wahlrecht des Erben	517
IV. Stundung der Erbschaftsteuer	517
V. Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke	517
VI. Bewertung von Erbbaurechten	518
VII. Feststellung des Grundbesitzwerts	519
§ 18 Erbfall und Besteuerung des Erblassers	521
I. Einkommensteuer	521
1. Vorbemerkung	521
2. Steuerneutralität des Erbfalls	521
3. Sonderbetriebsvermögen und qualifizierte Nachfolgeklausel	522
II. Gewerbesteuer	524
III. Umsatzsteuer	524
§ 19 Besteuerung des Erwerbers	525
I. Besteuerung des Erben	525
1. Einkommensteuer	525
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	525
b) Privatgrundstück	526
c) Betriebsgrundstück	526
d) Stuserhalt	527
2. Gewerbesteuer	527
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	527
b) Erbfall als Unternehmerwechsel	527
3. Umsatzsteuer	528
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	528
b) Der Erbe als Unternehmer	528
4. Erbschaftsteuer	528
a) Steuerbarkeit des Erwerbs, Nachlassverbindlichkeit	528
b) Privatgrundstück	529
c) Betriebsgrundstück	529
5. Grunderwerbsteuer	529
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	529
b) Steuerbefreiung	529
II. Besteuerung des Vermächtnisnehmers	530
1. Einkommensteuer	530
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	530
b) Privatgrundstück	530
c) Betriebsgrundstück	531
2. Gewerbesteuer	531
3. Umsatzsteuer	531
4. Erbschaftsteuer	531
a) Steuerbarkeit des Erwerbs	531
b) Sachvermächtnis	531

	Seite
c) Kaufrechtsvermächtnis	532
d) Verschaffungsvermächtnis	532
e) Nießbrauchsvermächtnis	532
f) Weitergabe von Steuerbefreiungen	532
5. Grunderwerbsteuer	533
a) Steuerbarkeit	533
b) Steuerbefreiung	533
6. Grundstück als Abfindung	533
7. Grundstück an Erfüllung statt	534
III. Besteuerung des Auflagenbegünstigten	534
1. Einkommensteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer	534
2. Erbschaftsteuer	534
3. Grunderwerbsteuer	535
§ 20 Erwerb und Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft	537
I. Erwerb der Erbengemeinschaft	537
1. Einkommensteuer	537
2. Gewerbesteuer	538
3. Umsatzsteuer	539
4. Erbschaftsteuer	539
5. Grunderwerbsteuer	539
II. Auseinandersetzung	539
1. Einkommensteuer	539
a) Vorbemerkung	539
b) Teilung des Nachlasses ohne Abfindungszahlungen	540
c) Behandlung von Nachlassverbindlichkeiten	540
d) Teilung des Nachlasses mit Abfindungszahlungen	540
e) Ausscheiden eines Miterben gegen Sachwertabfindung	540
f) Veräußerung des Nachlassgrundstücks an einen Erben	541
2. Umsatzsteuer	541
3. Erbschaftsteuer	541
4. Grunderwerbsteuer	541
Sachverzeichnis	543