

# Inhalt

Vorwort des Herausgebers .....	7
A. Die Immobilie – Verantwortung für die nächste Generation ..	8
I. Streit über die Immobilie bei der Miterbengemeinschaft .....	8
II. Pflichtteilsrelevanz der Nachlassimmobilie .....	9
B. Das Schicksal der Immobilie ohne Testament .....	11
I. Gesetzliches Erbrecht der Verwandten .....	11
1. Erben der ersten Ordnung .....	13
2. Erben der zweiten Ordnung .....	13
3. Erben der dritten und vierten Ordnung .....	14
II. Gesetzliches Erbrecht des Ehegatten .....	15
1. Zugewinnngemeinschaft .....	15
2. Gütertrennung .....	17
3. Gütergemeinschaft .....	17
4. Ehegattenerbrecht nach der Scheidung .....	18
5. Kein Erbrecht bei „Paaren ohne Trauschein“ .....	19
C. Die Immobilie in der Miterbengemeinschaft .....	20
I. Recht auf jederzeitige Auseinandersetzung .....	20
II. Grundsatz: Teilung in Natur .....	21
III. Verwaltung der Immobilie bis zur Teilung .....	22
IV. Einvernehmliche Auseinandersetzung der Miterben- gemeinschaft .....	26
1. Abschichtung .....	26
2. Auseinandersetzungsvertrag .....	27
3. Schiedsgerichtsverfahren .....	27
4. Mediation .....	28
V. Teilungsversteigerung .....	29
1. Allgemeine Kosten der Teilungsversteigerung .....	29
2. Sachverständigengutachten .....	30
3. Versteigerung als wirtschaftlich schlechtester Weg .....	30
4. Blockadetaktik des steigerungswilligen Miterben .....	31
D. Vorsorge des Immobilieneigentümers durch Testament .....	32
I. Formvorschriften .....	32

II.	Aufbewahrung eines Testaments .....	33
III.	Gemeinschaftliches Testament .....	33
IV.	Berliner Testament: Vor- und Nachteile .....	35
V.	Zuweisung der Immobilie durch Vorausvermächtnis .....	40
VI.	Zuweisung der Immobilie durch Teilungsanordnung .....	41
VII.	Testamentarische Vorsorge mittels Auseinandersetzungsverbot .....	42
VIII.	Immobilienvermächtnis .....	44
	1. Arten des Vermächtnisses .....	44
	2. Grundstücksvermächtnis .....	45
	3. Zuwendung einer Eigentumswohnung durch Vermächtnis .....	45
	4. Nießbrauchsvermächtnis .....	46
	5. Hausratsvermächtnis .....	47
	6. Erfüllung des Vermächtnisses .....	48
IX.	Vorsorge mittels Testamentsvollstreckung .....	48
	1. Zweck der Testamentsvollstreckung .....	48
	2. Arten der Testamentsvollstreckung .....	50
	3. Person des Testamentsvollstreckers .....	51
	4. Kosten der Testamentsvollstreckung .....	53
E.	Maßnahmen nach dem Erbfall .....	55
I.	Ablieferung des Testaments .....	55
II.	Testamentseröffnung .....	56
III.	Annahme und Ausschlagung der Erbschaft .....	57
IV.	Erbschein .....	59
	1. Vorzulegende Unterlagen .....	61
	2. Kosten des Erbscheins .....	62
	3. Erbschein und Grundbuchamt .....	62
F.	Die Immobilie im Pflichtteilsrecht .....	64
I.	Pflichtteilsanspruch .....	64
	1. Kreis der Pflichtteilsberechtigten .....	64
	2. Verlust der Pflichtteilsberechtigung .....	64
	a) Verzichtsvertrag .....	65
	b) Pflichtteilsentziehung .....	65
	c) Pflichtteilsbeschränkung .....	65
	d) Ausschlagung der Erbschaft .....	66
	3. Pflichtteilsquote .....	67
	4. Auskunftsanspruch des Pflichtteilsberechtigten .....	68

5.	Wertermittlungsanspruch des Pflichtteilsberechtigten .....	69
a)	Wertermittlung bei Immobilien.....	70
b)	Kosten der Wertermittlung.....	71
6.	Verjährung des Pflichtteilsanspruches.....	71
II.	Pflichtteil bei Schenkung einer Immobilie .....	72
1.	Pflichtteilsergänzungsanspruch .....	72
2.	Die Zehn-Jahres-Frist des § 2325 BGB .....	73
3.	Immobilienübergabe und vorbehaltenene Nutzungsrechte.....	74
4.	Bewertung von Immobilien im Pflichtteilsergänzungsrecht .....	76
5.	Eigengeschenke an den Pflichtteilsberechtigten .....	77
6.	Verjährung des Pflichtteilsergänzungsanspruches.....	78
III.	Schutz der Immobilie im Pflichtteilsrecht .....	79
1.	Pflichtteilsverzichtsvertrag .....	79
2.	Vorweggenommene Erbfolge .....	80
a)	Ausgleichsbestimmung .....	81
b)	Anrechnungsbestimmung .....	82
G.	Die Immobilie im Ausland .....	84
I.	Auslandsberührung im Erbfall.....	84
II.	Anwendbares Recht – EU-Erbrechtsverordnung .....	84
III.	Nachlassspaltung.....	85
H.	Steuerspartipps für Immobilieneigentümer.....	87
I.	Die Erbschaftsteuer .....	87
II.	Schenken und Steuern sparen – Vorteile der vorweg- genommenen Erbfolge nutzen! .....	88
III.	Schenkungen über Umweg – doppelter Freibetrag .....	90
IV.	Steuerersparnis durch Immobilienschenkungen .....	91
V.	Übertragung eines „Familienwohnheims“ ist steuerfrei .....	91
VI.	Zugewinn ist steuerfrei .....	92
VII.	Steuerersparnis durch eine „modifizierte Zugewinn- gemeinschaft“ .....	93
VIII.	Steuervorteil durch die „Güterstandsschaukel“ .....	93
IX.	Berliner Testament als Steuerfalle? .....	94
X.	Steuernachteile bei Auslandsimmobilien .....	96
	Berater im „Netzwerk Deutscher Erbrechtsexperten e.V.“ .....	97
	Stichwortverzeichnis .....	100