

# Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Formulieringsbeispiele .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXV
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIX
<b>Kapitel 1: Einleitung</b> .....	1
<b>A. Die vorweggenommene Erbfolge als eigenständiger Vertragstyp?</b> .....	2
<b>B. Rechtliche Zuordnung der vorweggenommenen Erbfolge</b> .....	3
I. Voll entgeltliche Rechtsgeschäfte .....	4
II. Schenkung gemäß § 516 BGB .....	6
1. Reine Schenkung gemäß § 516 BGB .....	6
2. Gemischte Schenkung .....	6
3. Schenkung unter Auflage gemäß § 525 BGB .....	7
III. Ausstattung gemäß § 1624 BGB .....	7
<b>C. Vorweggenommene Erbfolge und Erbfall</b> .....	9
<b>D. Neue Herausforderungen</b> .....	10
I. Von der Naturalleistung hin zur rein finanziellen Unterstützung .....	10
II. Altersdemenz und Betreuung als Hemmschuh? .....	11
<b>Kapitel 2: Typische Überlassungs- und Übergabeverträge</b> .....	13
<b>A. Grundstücksüberlassung</b> .....	13
I. Grundlegendes Formulieringsbeispiel .....	13
II. Gegenstand der Überlassung .....	17
1. Gegenstand der Überlassung .....	17
2. Allgemeines .....	18
3. Besonderheiten .....	19
a) Reale Teilflächen .....	19
b) Wohnungs- und Teileigentum .....	19
c) Erbbaurechte .....	21
III. Überlassung unbebautes Grundstück (Bauplatz) .....	22
IV. Überlassung des elterlichen Wohnhauses .....	23
V. Überlassung eines Mietshauses .....	24
<b>B. Landwirtschaftliche Übergabe</b> .....	24
I. Grundfall: Hofübergabe .....	24
1. Einzelheiten .....	24

a)	Gegenstand der Übergabe . . . . .	24
b)	Austragsleistungen . . . . .	25
c)	Sonderfall: Veräußerungs- und Belastungsverbot . . . . .	26
d)	Zugepachtete bzw. verpachtete Grundstücksflächen . . . . .	27
e)	Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) . . . . .	27
2.	Pflichtteilsrechtliche Auswirkungen: Ertragswertklausel . . . . .	32
II.	HöfeO . . . . .	34
III.	Gleitender Vermögensübergang (Pachtvertrag) . . . . .	35
<b>C.</b>	<b>Übergabe von Betriebsvermögen</b> . . . . .	35
I.	Einzelkaufmännisches Unternehmen . . . . .	35
1.	Allgemeines . . . . .	35
2.	Besonderheiten . . . . .	36
a)	Gewährleistungsansprüche . . . . .	36
b)	Betriebsprüfungsrisiko . . . . .	36
3.	Sonderfall: eingetragener Kaufmann (e.K.) . . . . .	39
II.	Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (GmbH) sowie Personengesellschaften (oHG, KG) . . . . .	40
1.	Beteiligung an Kapitalgesellschaften (GmbH) . . . . .	40
a)	Übertragung und Rechtsfolgen . . . . .	40
b)	Nießbrauchsbestellung . . . . .	41
c)	Sonstige Gegenleistungen . . . . .	42
d)	Rückforderungsrechte . . . . .	42
2.	Beteiligung an Personengesellschaften (oHG, KG) . . . . .	46
a)	Übertragung und Rechtsfolgen . . . . .	46
b)	Nießbrauchsbestellung . . . . .	48
c)	Sonstige Gegenleistungen, Rückforderungsrechte . . . . .	49
<b>D.</b>	<b>Rückbehalt beim Übergeber und Vermögensteilung unter mehreren Erwerbern (Teilung des Vermögens)</b> . . . . .	52
I.	Teilflächenvermessung . . . . .	53
II.	Bruchteilsgemeinschaft . . . . .	53
III.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (WEG) . . . . .	54
IV.	Bestellung eines Erbbaurechts . . . . .	55
V.	Einräumung einer Nutzungsdienstbarkeit . . . . .	56
<b>E.</b>	<b>Sonderfall: Vorweggenommene Erbfolge unter Beteiligung Minderjähriger</b> . . . . .	57
I.	Geschäftsfähigkeit . . . . .	58
1.	Allgemeines . . . . .	58
2.	Lediglich rechtlicher Vorteil . . . . .	58
a)	Verpflichtungsgeschäfte . . . . .	59
b)	Verfügungsgeschäfte . . . . .	59
c)	Gesellschaftsrecht . . . . .	63
II.	Zustimmung des gesetzlichen Vertreters . . . . .	64
1.	Eltern als gesetzliche Vertreter . . . . .	64

2. Ergänzungspfleger . . . . .	65
III. Gerichtliche Genehmigung (§§ 1821, 1822 BGB) . . . . .	66
1. Gerichtliche Genehmigungsbedürftigkeit bei Eltern- handeln . . . . .	66
a) Ermessensentscheidung des Gerichts . . . . .	66
b) Rechtsgeschäfte nach § 1821 BGB . . . . .	67
aa) § 1821 Nr. 1 mit 4 BGB . . . . .	67
bb) § 1821 Abs. 1 Nr. 5 BGB . . . . .	67
c) Rechtsgeschäfte nach § 1822 BGB . . . . .	68
aa) § 1822 Nr. 3 BGB . . . . .	68
bb) § 1822 Nr. 5 BGB . . . . .	70
cc) § 1822 Nr. 10 BGB . . . . .	70
2. Gerichtliche Genehmigung bei Handeln eines Ergän- zungspflegers . . . . .	70
IV. Verwaltung des von einem Minderjährigen erworbenen Vermögens . . . . .	71
1. Ausschluss der Vermögenssorge (§ 1638 BGB) . . . . .	71
2. Verwaltungsanordnung (§ 1639 BGB) . . . . .	71
3. Inventarisierungspflicht (§ 1640 BGB) . . . . .	72

### **Kapitel 3: Familiengesellschaft und Familienstiftung . . . . .**

#### **A. Grundgedanken und Abgrenzung . . . . .**

#### **B. Familiengesellschaft . . . . .**

I. Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .	74
1. Entstehen der Gesellschaft . . . . .	74
2. Geschäftsführung und Vertretung . . . . .	76
3. Haftung . . . . .	77
4. Gesellschafterbeschlüsse und Stimmrecht . . . . .	77
5. Beteiligung an Gewinn und Verlust . . . . .	78
6. Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters . . . . .	79
a) Kündigung . . . . .	79
b) Ausschluss . . . . .	81
7. Tod eines Gesellschafters . . . . .	82
8. Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters . . . . .	83
9. Übertragbarkeit einer Beteiligung . . . . .	84
10. Gründung der Gesellschaft und Einbringung von Ver- mögenswerten . . . . .	85
a) Gründung . . . . .	85
b) Einbringung . . . . .	85
II. Kommanditgesellschaft . . . . .	90
1. Entstehen der Gesellschaft . . . . .	90
2. Geschäftsführung und Vertretung . . . . .	90
3. Haftung . . . . .	90

4. Gesellschafterbeschlüsse und Stimmrecht . . . . .	91
5. Beteiligung an Gewinn und Verlust . . . . .	91
6. Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters . . . . .	91
7. Tod eines Gesellschafters . . . . .	92
8. Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters . . . . .	92
9. Übertragbarkeit der Beteiligung . . . . .	92
10. Gründung der Gesellschaft und Einbringung von Vermögenwerten . . . . .	92
<b>C. Familienstiftung</b> . . . . .	101
I. Grundlagen und Abgrenzung . . . . .	101
II. Errichtung der Stiftung . . . . .	102
1. Stiftungsgeschäft . . . . .	102
2. Stiftungssatzung . . . . .	103
3. Anerkennung . . . . .	104
<b>Kapitel 4: Austragsleistungen und Absicherung des „Alten- teilers“</b> . . . . .	109
<b>A. Absicherung des Übergebers</b> . . . . .	110
I. Wohnungsrecht . . . . .	110
1. Inhalt und Abgrenzung . . . . .	110
a) Abgrenzung zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1090 bis 1092 BGB) . . . . .	110
b) Abgrenzung zur Reallast (§ 1105 BGB) . . . . .	112
c) Abgrenzung zum Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) . . . . .	112
d) Abgrenzung zum Mietvertrag . . . . .	112
2. Belastungsgegenstand . . . . .	114
3. Berechtigter . . . . .	115
4. Einzelheiten . . . . .	115
a) Räumlicher Umfang . . . . .	115
b) Ausübung des Wohnungsrecht . . . . .	118
c) Mitbenutzung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen . . . . .	119
d) Rechte und Pflichten . . . . .	120
aa) Allgemeine Rechte und Pflichten . . . . .	120
bb) Unterhaltungspflicht . . . . .	121
cc) Lastentragung . . . . .	122
5. Erlöschen des Wohnungsrechts . . . . .	123
6. Verpflichtung zur Gewährung von Wohnraum (Wohnungsreallast) . . . . .	124
7. Grundbuchverfahren . . . . .	125
II. Nießbrauch . . . . .	126
1. Inhalt und Abgrenzung . . . . .	126
2. Belastungsgegenstand, Nießbrauchsarten . . . . .	127

3. Berechtigter	130
4. Einzelheiten	130
a) Ausschluss einzelner Nutzungen	130
b) Ausübung des Nießbrauchs	130
c) Vermietung	131
d) Pfändbarkeit	132
e) Rechte und Pflichten	132
aa) Allgemeine Rechte und Pflichten	132
bb) Unterhaltungspflicht	134
cc) Lastentragung	135
5. Erlöschen des Nießbrauchsrechts, Rentenwahlrecht	137
a) Erlöschen des Nießbrauchs	137
b) Rentenwahlrecht	137
6. Grundbuchverfahren	139
III. Wiederkehrende Leistungen	139
1. Inhalt und Abgrenzung	139
2. Wiederkehrende Geldzahlungen	139
a) Gesetzliche Vorgaben: Leibrente i.S.d. §§ 759 ff. BGB	139
b) Verjährung	142
c) Vertragliche Vereinbarungsmöglichkeiten	142
aa) Zahlungsmodalitäten	142
bb) Anpassung an veränderte Umstände	143
cc) Ausschluss der Anpassung	145
dd) Vererblichkeit rückständiger Zahlungen	145
d) Wertsicherungsklauseln	145
3. Verpflichtungen tatsächlicher Art (insbesondere: Wart und Pflege)	148
a) Wart und Pflege	148
aa) Inhalt	148
bb) Verhältnis zu sozialrechtlichen Vorschriften	150
cc) Einzelheiten	151
(1) Umfang der geschuldeten Leistung	151
(2) Schuldner der Leistung	153
(3) Alternativen	154
b) Beerdigung und Grabpflege	155
c) Bereitstellung eines Personenkraftwagens	155
d) Mitbenutzung von Gegenständen	156
4. Konkurrenz zu den Bestimmungen des Landesrechts (AGBGB)	156
5. Sicherungsmittel: Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Reallast	157
a) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	158

	b) Reallast . . . . .	159
	aa) Voraussetzungen und Inhalt . . . . .	159
	bb) Umfang der Haftung (Haftungstrias) . . . . .	162
	cc) Einschränkung der Reallast (Sicherungsabrede) . . . . .	163
	dd) Vollstreckung . . . . .	165
	(1) Vollstreckung aus der Reallast . . . . .	165
	(2) Alternativen . . . . .	165
	6. Grundbuchverfahren . . . . .	168
IV.	Ruhen wiederkehrender Leistungen . . . . .	168
V.	Einmalige Leistungen . . . . .	169
	1. Inhalt und Abgrenzung . . . . .	169
	2. Einmaliger Geldbetrag . . . . .	169
	a) Sofort fälliger Geldbetrag . . . . .	169
	b) Gestundeter Geldbetrag . . . . .	170
	c) Grundbuchverfahren . . . . .	171
	3. Übernahme von Verbindlichkeiten . . . . .	172
	a) Abgrenzung . . . . .	172
	b) Freistellungsverpflichtung . . . . .	173
	4. Übernahme von dinglichen Lasten: Grundschuldübernahme . . . . .	175
	a) Allgemeines . . . . .	175
	b) Änderung der Zweckerklärung . . . . .	175
	c) Abtretung von Eigentümerrechten und Rückgewähransprüchen . . . . .	178
	d) Abstraktes Schuldversprechen . . . . .	179
VI.	Vertragliche Rückforderungsrechte . . . . .	181
	1. Grundsätzliche Überlegungen und Interessenlage . . . . .	181
	2. Rechtliche Ausgestaltung . . . . .	184
	a) Vertragliches Rücktrittsrecht . . . . .	184
	b) Vertragliches Widerrufsrecht . . . . .	184
	c) Auflösende Bedingung . . . . .	185
	d) Angebot auf Rückerwerb . . . . .	185
	e) Vertragliches Rückforderungsrecht . . . . .	185
	aa) Rückforderungsgründe . . . . .	186
	bb) Ausgestaltung des Rückforderungsrechts . . . . .	190
	cc) Schuldner des Rückforderungsanspruchs . . . . .	192
	dd) Rechtsfolgen . . . . .	193
	(1) Gegenstand der Rückforderung . . . . .	194
	(2) Gegenleistungen . . . . .	195
	(a) Keine Gegenleistung . . . . .	195
	(b) Ersatz von Aufwendungen . . . . .	196
	(3) Durchsetzung der Rückforderung . . . . .	198

ee)	Schutz des Rückforderungsanspruchs durch Vormerkung . . . . .	198
(1)	Schutz durch Vormerkung . . . . .	198
(2)	Löschung der Vormerkung . . . . .	202
ff)	Mehrere Berechtigte des Rückforderungsanspruchs . . . . .	204
(1)	Miteigentum der Übergeber . . . . .	204
(2)	Alleineigentum eines Übergebers . . . . .	206
VII.	Leibgeding i.S.d. Art. 96 EGBGB . . . . .	208
1.	Leibgeding i.S.d. Art. 96 EGBGB . . . . .	209
2.	Abdingbarkeit . . . . .	210
VIII.	Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses . . . . .	210
1.	Abgrenzung . . . . .	210
2.	Berechtigungsverhältnis . . . . .	211
a)	Teilgläubigerschaft (§ 420 BGB) . . . . .	211
b)	Gesamtgläubigerschaft (§ 428 BGB) . . . . .	212
c)	Mitgläubigerschaft (§ 432 BGB) . . . . .	214
d)	Gesamthandsberechtigung (Gütergemeinschaft, GbR) . . . . .	215
e)	Mehrere selbständige (gleichrangige) Rechte . . . . .	216
f)	Rechtseinräumung zugunsten des Ehegatten des Übergebers (Sukzessivberechtigung) . . . . .	216
<b>B.</b>	<b>Absicherung des Ehegatten des Übergebers</b> . . . . .	218
I.	Vertragsbeziehungen . . . . .	218
II.	Rechtsfolgen bei Scheidung . . . . .	219
<b>C.</b>	<b>Absicherung weichender Geschwister</b> . . . . .	220
I.	Inhalt und Abgrenzung . . . . .	220
II.	Einzelheiten . . . . .	222
1.	Hinauszahlungspflicht . . . . .	222
2.	Nachabfindungsverpflichtung . . . . .	223
3.	Freistellung von Unterhaltspflichten . . . . .	224
4.	Einräumung von Nutzungsrechten . . . . .	226
<b>D.</b>	<b>Grundbuchverfahren</b> . . . . .	226
I.	Sinn und Zweck . . . . .	226
II.	Begründung, Änderung und Aufhebung von Grundstücksrechten . . . . .	227
1.	Begründung eines Rechts . . . . .	227
2.	Inhaltsänderung eines Rechts . . . . .	228
3.	Aufhebung eines Rechts . . . . .	228
III.	Eintragung des Berechtigten im Grundbuch . . . . .	228
IV.	Grundbucheintragung bei mehreren Berechtigten . . . . .	229
V.	Eintragung eines Leibgedings (§ 49 GBO) im Grundbuch . . . . .	229
VI.	Löschung dinglicher Rechte im Grundbuch . . . . .	230

<b>E. Allgemeine Fragen der Gestaltungspraxis</b> . . . . .	231
I. Sicherungsmechanismen . . . . .	231
II. Insbesondere: die Rangstelle von Austragsrechten . . . . .	232
III. Zwangsversteigerungsprivileg bei Leibgedingsrechten . . . . .	233

**Kapitel 5: Erb- und güterrechtliche Auswirkungen der vorweggenommenen Erbfolge** . . . . . 235

<b>A. Erbrechtliche Auswirkungen</b> . . . . .	235
I. Pflichtteilsrecht . . . . .	235
1. Ausgangslage . . . . .	235
2. Pflichtteilsergänzungsanspruch . . . . .	236
a) Unentgeltliche Zuwendung . . . . .	236
b) Pflichtteilsberechtigter Person . . . . .	237
c) Berechnung des Pflichtteilsergänzungsanspruchs . . . . .	239
d) Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 BGB . . . . .	240
2. Pflichtteilsanrechnung . . . . .	242
a) Anrechnungsbestimmung . . . . .	242
b) Rechtsfolge . . . . .	243
c) Pflichtteilsanrechnung gegenüber Dritten . . . . .	244
d) Flucht in die Pflichtteilsergänzung . . . . .	245
3. Pflichtteilsverzicht . . . . .	246
a) Allgemeines . . . . .	246
b) Pflichtteilsverzicht gegenüber beiden Elternteilen . . . . .	248
c) Pflichtteilsverzicht gegenüber dem erstversterbenden Elternteil . . . . .	249
d) Pflichtteilsverzicht des Ehegatten . . . . .	249
e) Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht . . . . .	250
II. Ausgleichung . . . . .	251
III. Entgegenstehende frühere Verfügungen von Todes wegen . . . . .	253
<b>B. Güterrechtliche Auswirkungen</b> . . . . .	256

**Kapitel 6: Übergabeverträge und Versorgungsrechte vor dem Hintergrund des Sozialhilferegresses** . . . . . 259

<b>A. Sozialhilferechtliche Grundlagen</b> . . . . .	259
I. Allgemeines zur Sozialhilfe . . . . .	259
II. Sozialhilferechtliche Grundsätze nach dem SGB XII . . . . .	260
1. Nachrang der Sozialhilfe, § 2 SGB XII . . . . .	260
2. Einsatz von Einkommen . . . . .	260
3. Einsatz von Vermögen . . . . .	261
4. Rückgriffsmöglichkeiten/Verpflichtung anderer . . . . .	263
II. Grundsätze bei Leistungen nach dem SGB II . . . . .	264
<b>B. Übergabeverträge/Versorgungsrechte und Sozialhilferegress</b> . . . . .	265
I. Ausgangssituation . . . . .	265

II.	Rückforderung einer Schenkung, § 528 BGB . . . . .	267
1.	Inhalt des Anspruchs . . . . .	267
2.	Art und Umfang des Anspruchs aus § 528 BGB . . . . .	268
3.	Schuldner des Anspruchs . . . . .	271
4.	Ausschluss des Anspruchs aus § 529 BGB . . . . .	271
III.	Zugriff auf Versorgungsrechte . . . . .	272
1.	Allgemeines . . . . .	272
2.	Leibgedingsvertrag . . . . .	272
a)	Wertersatzrente für die geschuldeten Pflegeleistungen . . . . .	273
b)	Wertersatz für Naturalleistungen . . . . .	275
3.	Einfacher Versorgungsvertrag . . . . .	275
4.	Zugriff auf Wohnungsrechte . . . . .	276
5.	Vertragliche Regelungen für den Fall des Wegzuges/ Heimunterbringung . . . . .	278
6.	Sonderfall der Inanspruchnahme von weichenden Geschwistern auf Unterhalt . . . . .	279
<b>Kapitel 7: Besteuerung der vorweggenommenen Erbfolge . . . . .</b>		<b>281</b>
<b>A. Einführung: Welche Steuerarten können betroffen sein? . . . . .</b>		<b>281</b>
<b>B. Schenkungsteuer . . . . .</b>		<b>281</b>
I.	Allgemeines zur Schenkungsteuer . . . . .	281
II.	Grundstücksüberlassung . . . . .	286
1.	Bewertung Grundstücke allgemein . . . . .	286
a)	Vergleichswertverfahren . . . . .	288
b)	Ertragswertverfahren . . . . .	289
c)	Sachwertverfahren . . . . .	291
d)	Sonderfälle . . . . .	293
2.	Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts . . . . .	295
3.	Steuerbefreiungen für Grundstücke . . . . .	295
a)	Steuerbefreiung für das Familienheim . . . . .	296
b)	Steuerbefreiung für Mietshäuser . . . . .	297
III.	Landwirtschaftliche Übergabe . . . . .	298
1.	Bewertung der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	298
2.	Steuerbefreiung für die Land- und Forstwirtschaft . . . . .	302
IV.	Betriebsvermögen . . . . .	304
1.	Grundsätzliche Bewertungsmethoden . . . . .	304
2.	Unterschiede bei den einzelnen Rechtsformen . . . . .	312
3.	Steuerbefreiungen für Gewerbebetriebe . . . . .	313
a)	Begünstigtes Vermögen . . . . .	314
b)	Verschonungsabschlag und Optionsverschonung . . . . .	316
c)	Tarifbegünstigung § 19a ErbStG . . . . .	318

V.	Mögliche Gegenleistungen und deren Bewertung . . . . .	318
1.	Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht . . . . .	319
2.	Nießbrauch . . . . .	322
3.	Taschengeld, Versorgungsleistung . . . . .	324
4.	Verköstigung . . . . .	326
5.	Wart- und Pflege . . . . .	326
6.	Veräußerungs- und Belastungsverbot . . . . .	327
7.	Ausgleichs- und Abstandsverpflichtungen . . . . .	328
8.	Übernahme von Verbindlichkeiten . . . . .	330
VI.	Rückübertragung der zugewendeten Vermögensgegenstände . . . . .	330
VII.	Schenkung an eine Stiftung . . . . .	331
1.	Errichtung und Ausstattung der Stiftung . . . . .	331
2.	Besteuerung der bestehenden Stiftung . . . . .	333
3.	Auflösung der Stiftung . . . . .	335
<b>C.</b>	<b>Einkommensteuer</b> . . . . .	335
I.	Allgemeines zur Einkommensteuer . . . . .	335
1.	Steuerpflicht . . . . .	335
2.	Vorweggenommene Erbfolge . . . . .	336
II.	Übertragung von steuerlichem Privatvermögen . . . . .	336
1.	Übertragung von Grundstücken und anderen Wirtschaftsgütern (§ 23 EStG) . . . . .	336
2.	Übertragung von Beteiligungen (§ 17 EStG) . . . . .	337
3.	Arten der Vermögensübertragung . . . . .	338
4.	Besonderheiten bei der Höhe der Anschaffungskosten . . . . .	339
5.	Bedingung, Befristung und Betagung . . . . .	339
6.	Aufteilung der Übertragung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil . . . . .	340
7.	Werbungskostenabzug beim Beschenkten . . . . .	340
III.	Übertragung von steuerlichem Betriebsvermögen . . . . .	342
1.	Arten der Vermögensübertragung . . . . .	342
2.	Übernahme von Verbindlichkeiten . . . . .	344
3.	Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens . . . . .	345
4.	Übertragung eines Mitunternehmeranteils oder (Teil-) Betriebs . . . . .	346
5.	Betriebsausgabenabzug beim Beschenkten . . . . .	351
6.	Verbleibensfristen und Vorbesitzzeiten . . . . .	351
IV.	Mischfälle . . . . .	351
<b>D.</b>	<b>Weitere Steuerarten</b> . . . . .	352
I.	Umsatzsteuer . . . . .	352
1.	Steuerbare Umsätze allgemein . . . . .	352

2. Geschäftsveräußerungen im Ganzen bzw. Teilbetriebs- veräußerungen . . . . .	352
3. Übertragung von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen	352
4. Übertragung von Einzelwirtschaftsgütern . . . . .	353
II. Grunderwerbsteuer . . . . .	355
1. Grundlagen . . . . .	355
2. Steuerbefreiungen . . . . .	355
3. Ersatztatbestände . . . . .	356
Stichwortverzeichnis . . . . .	359

## Verzeichnis der Formulierungsbeispiele

	Seite
1. Überlassung unbebautes Grundstück, keine Gegenleistungen .	13
2. Eintritt in Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	20
3. Stimmrechtsvollmacht . . . . .	21
4. Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag samt Zwangsvollstreckungsunterwerfung hinsichtlich des zu zahlenden Erbbauzinses . . . . .	21
5. Hofübergabe mit Verfügungsverbot . . . . .	28
6. Betriebsübergabe einzelkaufmännisches Unternehmen mit Grundstück . . . . .	36
7. Übertragung eines GmbH-Geschäftsanteils . . . . .	43
8. Abfindung bei Rückforderung . . . . .	46
9. Übertragung eines Kommanditanteils . . . . .	49
10. Miteigentümergevereinbarung . . . . .	54
11. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit: Holzlagerplatz . . . . .	57
12. Ausschluss der Vermögenssorge . . . . .	71
13. Vermögensverwaltende Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .	86
14. Vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft mit Einbringung von Grundbesitz unter Nießbrauchsvorbehalt . . . . .	93
15. Gründung einer Familienstiftung . . . . .	105
16. Wohnungsrecht an einem Wohnhaus, Verpflichtung zur Unterhaltung durch den Eigentümer; der Wohnungsberechtigte trägt die laufenden Betriebskosten . . . . .	111
17. Wohnungsrecht mit Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts	113
18. Wahlrecht: Einräumung eines auflösend bedingten und eines aufschiebend bedingten Wohnungsrechts . . . . .	116
19. Wohnungsrecht, Recht zur Überlassung . . . . .	118
20. Wohnungsrecht, Ausschluss von § 1093 Abs. 2 BGB . . . . .	119
21. Wohnungsrecht; der Wohnungsberechtigte trägt neben den laufenden Betriebskosten auch die öffentlichen und privaten Lasten . . . . .	123

	Seite
22. Wohnungsrealast . . . . .	125
23. Nießbrauch, gesetzlicher Inhalt . . . . .	127
24. Nießbrauch am ganzen Grundstück mit eingeschränktem Ausübungsbereich . . . . .	129
25. Quotennießbrauch . . . . .	129
26. Ausschluss der Ausübungsüberlassung . . . . .	130
27. Nießbrauch mit schuldrechtlicher Gestattung zur Umgestaltung . . . . .	133
28. Nießbrauch; Nießbraucher trägt alle Lasten und ist zur Vornahme auch außergewöhnlicher Ausbesserungen verpflichtet . . . .	136
29. Nießbrauch; Eigentümer trägt alle Lasten und ist zur Vornahme auch außergewöhnlicher Ausbesserungen verpflichtet . . . .	136
30. Nießbrauchsbestellung mit Rentenwahlrecht . . . . .	138
31. Leibrente: Vereinbarung zur Verjährung . . . . .	142
32. Wiederkehrende Geldzahlungsverpflichtung unter dem Vorbehalt des § 313 BGB, monatliche Zahlungsverpflichtung . . . .	143
33. Wiederkehrende Geldzahlungsverpflichtung unter dem Vorbehalt des § 313 BGB, Anpassung jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen, Vereinbarung eines Sockelbetrags . . . . .	143
34. Pflicht zur Verwertung übertragenen Vermögens . . . . .	144
35. Wiederkehrende Geldzahlungsverpflichtung unter Ausschluss des § 313 BGB . . . . .	145
36. Ausschluss der Vererblichkeit rückständiger Zahlungen . . . . .	145
37. Wertsicherungsklausel ohne automatische Anpassung . . . . .	147
38. Ruhen der Wart- und Pflegeverpflichtung . . . . .	151
39. Wart und Pflege, angelehnt an Bestimmungen des SGB XI in der bis zum 31.12.2016 geltenden Fassung . . . . .	152
40. Wart und Pflege, allgemeine Zumutbarkeitserwägungen . . . . .	152
41. Ruhen der Wart und Pflege . . . . .	153
42. Wart und Pflege höchstpersönlicher Natur . . . . .	154
43. Verpflichtung zur Übernahme der Kosten eines Heimaufenthalts . . . . .	154
44. Vereinbarung zur allgemeinen Unterstützung . . . . .	155
45. Beerdigung und Grabpflege . . . . .	155
46. Bereitstellung eines PKW . . . . .	156

	Seite
47. Mitbenutzung von Gegenständen . . . . .	156
48. Anwendbarkeit der landesrechtlichen Bestimmungen . . . . .	157
49. Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen eines persönlichen Zahlungsanspruchs . . . . .	159
50. Abstraktes Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunter- werfung wegen eines persönlichen Zahlungsanspruchs . . . . .	159
51. Reallast . . . . .	161
52. Zwangsvollstreckungsunterwerfung auch nach §§ 1105 und 1108 BGB . . . . .	163
53. Ausdrückliche Verrechnungsabrede . . . . .	164
54. Flankierender Schutz durch Höchstbetragshypothek . . . . .	166
55. Vertraglicher Ablöseanspruch . . . . .	167
56. Wegfall des Wohnungsrechts bei Auszug des Übergebers . . . . .	169
57. Hinauszahlungspflicht sofort fällig . . . . .	170
58. Gestundete Hinauszahlungspflicht mit Verzinsung . . . . .	170
59. Sicherungshypothek . . . . .	171
60. Freistellungsverpflichtung . . . . .	174
61. Änderung der Zweckerklärung, freie Valutierbarkeit durch den Erwerber . . . . .	177
62. Änderung der Zweckerklärung, Neuvaluierung nur mit Zu- stimmung des Übergebers . . . . .	177
63. Änderung der Zweckerklärung, teilweise Zustimmung zur Nevaluierung seitens des Übergebers erforderlich . . . . .	177
64. Abtretung Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche . . . . .	179
65. Freistellungsverpflichtung hinsichtlich abstrakten Schuldver- sprechens . . . . .	180
66. Abstraktes Schuldversprechen . . . . .	180
67. Inhaltsänderung eines vertraglichen Rückforderungsrechts . . . . .	183
68. Aufhebung eines vertraglichen Rückforderungsrechts . . . . .	183
69. Vertragliches Rückforderungsrecht . . . . .	191
70. Rückforderungsrecht auch gegen Gesamtrechtsnachfolger . . . . .	193
71. Rückforderungsrecht bzgl. Sachgesamtheit . . . . .	194
72. Rückforderungsrecht mit Gegenleistungen . . . . .	197
73. Rückauffassungsvollmacht . . . . .	198
74. Vormerkung zur Sicherung des Rückforderungsanspruchs . . . . .	200

	Seite
75. Rangvorbehalt . . . . .	201
76. Befristete Vormerkung . . . . .	203
77. Löschungsvollmacht . . . . .	204
78. Rückforderung für mehrere Übergeber als Gesamtberechtigte .	205
79. Rückforderung für mehrere Übergeber als Gesamtberechtigte mit Wahlrecht . . . . .	205
80. Rückforderung für mehrere Übergeber als Berechtigte in Gü- tergemeinschaft . . . . .	206
81. Übergabe nur ein Übergeber, Rückforderung für mehrere Per- sonen als Gesamtberechtigte . . . . .	207
82. Übergabe nur ein Übergeber, Rückforderung für mehrere Per- sonen aufgrund Abtretung des Rückforderungsanspruchs und Eintragung der Vorausabtretung im Grundbuch . . . . .	208
83. Teilgläubigerschaft, Alleinberechtigung des längerlebenden Übergebers . . . . .	212
84. Gesamtgläubigerschaft, Alleinberechtigung des längerlebenden Übergebers . . . . .	214
85. Mitgläubigerschaft, Alleinberechtigung des längerlebenden Übergebers . . . . .	215
86. Gütergemeinschaft, längerlebender Ehegatte als Alleinberech- tigter . . . . .	215
87. GbR, Alleinberechtigung des längerlebenden Übergebers . . . .	216
88. Auflösende Bedingung . . . . .	220
89. Hinauszahlungspflicht durch Übergeber . . . . .	222
90. Hinauszahlungspflicht durch Erwerber . . . . .	223
91. Nachabfindungsklausel . . . . .	223
92. Freistellungsverpflichtung . . . . .	225
93. Begrenzung der Freistellungspflicht . . . . .	225
94. Eintragung als Leibgeding . . . . .	229
95. Antrag nach § 16 Abs. 2 GBO . . . . .	231
96. Einfache Anrechnungsbestimmung . . . . .	243
97. Ausdrücklich keine Anrechnungsbestimmung . . . . .	243
98. Anrechnungsbestimmung mit abweichendem Stichtag . . . . .	244
99. Anrechnungsbestimmung mit festem Wert . . . . .	244

	Seite
100. Anrechnungsbestimmung; Anrechnung je in Höhe der Hälfte nach beiden Elternteilen . . . . .	245
101. Anrechnungsbestimmung bei zwei Übergebern, zum vollen Wert nach dem erstversterbenden Übergeber . . . . .	245
102. Pflichtteilsverzicht des Erwerbers gegenüber dem Übergeber . . . . .	248
103. Pflichtteilsverzicht des Erwerbers gegenüber beiden Elternteilen . . . . .	249
104. Pflichtteilsverzicht des Erwerbers gegenüber dem erstversterbenden Elternteil . . . . .	249
105. Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht . . . . .	250
106. Auflösend bedingter Pflichtteilsverzicht . . . . .	251
107. Pflichtteilsverzicht unabhängig von einer Rückforderung . . . . .	251
108. Ausschluss der Ausgleichung . . . . .	253
109. Pflichtteilsverzicht und Zustimmung des Ehegatten nach § 1375 Abs. 3 BGB . . . . .	257