

---

## Vorwort

Die Bedeutung der Asset-Klasse „Immobilie“ hat seit dem Erscheinen der ersten Auflage dieses Buches sicher nichts an Bedeutung und Aktualität verloren. Im Gegenteil: Die zwischenzeitliche Marktentwicklung und die Geldentwertung haben dazu geführt, dass der Wert des vorhandenen und – unmittelbar oder auch mittelbar – gehaltenen Immobilienvermögens gegenüber dem Stand im Jahre 2018 deutlich gestiegen ist. Und auch der Steuergesetzgeber hat zum 1.1.2023 die steuerliche Bewertung so modifiziert, dass sich vielfach höhere, dem tatsächlichen Marktwert sehr nahekommende Werte ergeben, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Dies und weitere Änderungen bzw. jüngere Entwicklungen in Rechtsprechung und Literatur geben mehr als genug Anlass, das Thema Immobilie und seine Behandlung im Kontext erbrechtlicher und nachfolgeorientierter Überlegungen erneut in einer für die praktische Arbeit verwendbaren Form in Szene zu setzen.

Für ihren Einsatz bei dem Versuch, dieses Ziel in die Tat umzusetzen, bedanke ich mich ganz herzlich bei den schreibenden Mitstreiterinnen und Mitstreitern, insbesondere bei den neu hinzugekommenen Herren Dipl.-Ing. Wolfgang Glunz und Dipl.-Ing. (FH) Andreas Jardin, die als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung bzw. Architekt das Thema „Bewertung“ ins rechte Licht gerückt und einen aus meiner Sicht sehr praxistauglichen Überblick für den interessierten bewertungsrechtlichen Laien zur Verfügung gestellt haben.

Allerdings zeigt die langjährige Erfahrung im fachliterarischen Bereich auch, dass Autoren und Herausgeber ohne eine gute verlagsseitige Unterstützung auf verlorenem Posten stehen. Mein besonderer Dank gilt daher den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Verlags. Ohne Frau Rechtsanwältin Andrea Albers, die für dieses Buch verantwortliche Frau Marita Blaschko und unsere hervorragend arbeitenden Lektorinnen wäre dieses Buch nicht erschienenen.

Düsseldorf, im Oktober 2025

Christopher Riedel

## **Vorwort zur 1. Auflage**

Das Immobilienvermögen hat in Deutschland einen beträchtlichen Umfang angenommen. Und obwohl die Wohnungseigentumsquote im Vergleich zu den Nachbarländern nicht besonders hoch ist, werden doch immerhin etwa 45,5 % der in Deutschland bewohnten Wohnungen (u.a.) vom Eigentümer selbst genutzt. Statistisch betrachtet bilden Immobilien also eine Vermögensart, die in ca. der Hälfte aller anstehenden Erbfälle eine Rolle spielen dürfte.

Das gilt nicht nur für die Perspektive der (aktuellen) Eigentümer, sondern auch für die ihrer Angehörigen (potentieller Erbe/Pflichtteilsberechtigter). Denn auch für Letztere spielen Immobilien im erbrechtlichen Kontext eine nicht zu unterschätzende Rolle. Dies hat zum einen wirtschaftliche Gründe, zum anderen aber auch emotionale.

Vor diesem Hintergrund bilden Immobilien als Nachlassbestandteile oder Gegenstände vorweggenommener Erbfolgen sowie im Rahmen entsprechender planerischer Überlegungen eine sehr bedeutsame Vermögensart. Grund genug, sich diese „Asset-Klasse“ auch einmal von der rechtlichen bzw. steuerrechtlichen Seite ein wenig eingehender zu widmen. Und das nicht theoretisch-abgehoben, sondern mit klarer Praxisorientierung und als echtes Arbeitsmittel für die tägliche beratende und/oder forensische Tätigkeit.

Die rechtlichen Aufgaben im engeren Sinne, also die Nachlassabwicklung sowie die Planung lebzeitiger und von Todes wegen erfolgender Immobilienübertragungen einschließlich der mitunter erforderlichen steuerlichen Optimierung, erfordern zu ihrer Bewältigung zunächst ein gewisses theoretisches Rüstzeug, das insbesondere die einführenden Kapitel zu Grundbuch und steuerlichen Aspekten einschließlich Bewertungsfragen vermitteln sollen.

Weitere Kapitel widmen sich typischen Fragestellungen, mit denen der juristische Berater im Hinblick auf Immobilienvermögen regelmäßig konfrontiert wird. Hier geht es um die Darstellung der grundlegenden Aspekte, nicht aller möglicherweise relevant werdenden Einzelaspekte – dies würde den gesteckten Rahmen sprengen.

Insgesamt unternimmt dieses Buch den Versuch, einen Überblick über die im Rahmen der täglichen erbrechtlichen Beratungs- und Gestaltungspraxis maßgeblichen rechtlichen und steuerlichen Besonderheiten der Vermögensart Immobilie darzustellen und einige wesentliche Lösungsinstrumente für typische Situationen zu erläutern.

Viele der im Folgenden angesprochenen Einzelfragen, sowohl in den Grundlagen-Kapiteln als auch im Bereich der Einzelaspekte, sind so vielschichtig, dass ihre ausführliche Darstellung jeweils eigene Bücher füllen könnte (bzw. auch tatsächlich füllt). Mithin kann das vorliegende Werk – allein schon im Hinblick auf seinen begrenzten Umfang – keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Als Herausgeber hege ich dennoch die Hoffnung, dass es den angestrebten Zweck, einen fundierten Überblick zur Verfügung zu stellen und als zuverlässiges Werkzeug bei der praktischen Bearbeitung von Immobiliennachfolge-Mandaten zu dienen, erfüllen wird.

Mein besonderer Dank gilt allen, die am Gelingen des Projekts „Immobilien in der Erbrechtspraxis“ Anteil hatten, insbesondere den Autoren, ohne deren Einsatz und Expertise das Buch niemals entstehen können. Ganz herzlich danke ich auch dem zerb verlag und seinen Mitarbeitern, insbesondere Frau Rechtsanwältin Andrea Albers und Frau Marita Blaschko für ihren unermüdlichen Einsatz bei der Lektorierung, deren Qualität den Schreibenden die Arbeit sehr erleichtert und ihnen vieles abgenommen hat.

Ein herzliches Dankeschön auch an Herrn Andreas Zens für sein stets ermutigendes verlegerisches Engagement.

Düsseldorf, im Mai 2018

Christopher Riedel



## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Autorenverzeichnis .....	XI
Literaturverzeichnis .....	XIII
§ 1 Einführung .....	1
<i>Dr. Christopher Riedel, LL.M.</i>	
§ 2 Grundstücke und Grundbuch .....	5
<i>André Elsing</i>	
§ 3 Nießbrauch und Wohnungsrecht .....	37
<i>Prof. Dr. Carmen Griesel</i>	
§ 4 Steuerliche Bewertung von Grundvermögen nach dem Bewertungsgesetz .....	47
<i>Bernhard Schmid</i>	
§ 5 Verkehrswertermittlung (§ 194 BauGB) .....	95
<i>Wolfgang Glunz/Andreas Jardin</i>	
§ 6 Besteuerung von Erträgen aus Immobilien im Privatvermögen .....	173
<i>Prof. Dr. Carmen Griesel</i>	
§ 7 Ertragsteuerrechtliche Besonderheiten des Nießbrauchs an Immobilien .....	209
<i>Dr. Christopher Riedel, LL.M.</i>	
§ 8 Grunderwerbsteuer .....	239
<i>Bernhard Schmid</i>	
§ 9 Immobilien im Nachlass – Zivilrecht .....	259
<i>Dr. Bernd Schmalenbach</i>	
§ 10 Erbschaft- und schenkungsteuerliche Besonderheiten bei Immobilienübertragungen .....	301
<i>Dr. Christopher Riedel, LL.M.</i>	
§ 11 Immobilien als Gegenstand letztwilliger Verfügungen .....	345
<i>Dr. Christopher Riedel, LL.M.</i>	

§ 12 Immobilien in der vorweggenommenen Erbfolge .....	425
<i>Dr. Christopher Riedel, LL.M.</i>	
§ 13 Der Familienpool als Instrument zur strukturierten Nachfolgege- staltung .....	497
<i>Dr. Ansgar Beckervordersandfort, LL.M., EMBA/</i>	
<i>Prof. Dr. Jens Escher, LL.M.</i>	
§ 14 Immobilien und Pflichtteilsrecht .....	577
<i>Dr. Pierre Plottek</i>	
§ 15 Immobilien im Ausland .....	613
<i>Christian Reiter</i>	
Stichwortverzeichnis .....	637

## Autorenverzeichnis

*Dr. Ansgar Beckervordersandfort, LL.M., EMBA*

Rechtsanwalt und Notar, Mediator, Fachanwalt für Erbrecht, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Münster

*André Elsing*

Bürovorsteher, Hamburg

*Prof. Dr. Jens Escher, LL.M.*

Rechtsanwalt, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht, Düsseldorf

*Dipl.-Ing. Wolfgang Glunz*

Vermessungsassessor, von der Ingenieurkammer-Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Ratingen

*Prof. Dr. Carmen Griesel*

Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Düsseldorf

*Dipl.-Ing. (FH) Andreas Jardin*

Architekt, Immobilienökonom (ebs), von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Ratingen

*Dr. Pierre Plottek*

Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Erbrecht, Bochum

*Dr. Christian Reiter*

Rechtsanwalt (Attorney at Law), Steuerberater (German Certified Tax Advisor), München

*Dr. Christopher Riedel, LL.M.*

Rechtsanwalt, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht, Düsseldorf

*Dr. Bernd Schmalenbach*

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht, Fachanwalt für Steuerrecht, Fachanwalt für Arbeitsrecht, Sindelfingen

*Bernhard Schmid*

Rechtsanwalt, Steuerberater, München



## Literaturverzeichnis

- Ann*, Die Erbengemeinschaft, 2001
- Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 16. Auflage 2025
- Bäß*, Die Wertentwicklung von Immobilien vor dem Hintergrund regionaler Wirtschaftsentwicklungen, 2001
- Bengel/Reimann/Holtz/Röhl*, Handbuch der Testamentsvollstreckung, 8. Auflage 2023
- Bös/Jurkat/Neie/Strangmüller*, Praxishandbuch für Notarfachangestellte, 5. Auflage 2023
- Bonefeld/Wachter*, Der Fachanwalt für Erbrecht, 4. Auflage 2023
- Brandis/Heuermann*, Ertragsteuerrecht, Kommentar, Loseblatt, Stand: Juni 2025
- Crimmann*, Der Beleihungswert, 4. Auflage 2016
- Damrau/Tanck*, Praxiskommentar Erbrecht, 5. Auflage 2026
- Daragan/Halaczinsky/Riedel*, Praxiskommentar ErbStG und BewG, 4. Auflage 2023
- Elsing*, Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis, 4. Auflage 2024
- Elsing*, Erbrecht in der notariellen Praxis, 2. Auflage 2019
- Erman*, BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023
- Fischer/Pahlke/Wachter* (Hrsg.), ErbStG, Kommentar, 8. Auflage 2023
- Groll/Steiner*, Praxis-Handbuch Erbrechtsberatung, 6. Auflage 2023
- Grüneberg*, BGB, Kommentar, 84. Auflage 2025
- Heckschen/Herrler/Münch* (Hrsg.), Beck'sches Notar-Handbuch, 8. Auflage 2024 (zit. BeckNotar-HdB/*Bearbeiter*)
- Hofmann*, Grunderwerbsteuergesetz, Kommentar, 12. Auflage 2025
- Kapp/Ebeling*, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, Kommentar, Loseblatt, Stand: September 2025
- Keller/Munzig* (Hrsg.), Grundbuchrecht, Kommentar, 9. Auflage 2023 (zit. KEHE/*Bearbeiter*)
- Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Klein*, Abgabenordnung, Kommentar, 18. Auflage 2024
- Koenig*, Abgabenordnung, Kommentar, 5. Auflage 2024
- Kössinger/Najdecki/Zintl*, Handbuch der Testamentsgestaltung, 7. Auflage 2024

- Korn*, Einkommensteuergesetz, Kommentar, Loseblatt, Stand: Juni 2025
- Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Auflage 2023
- Krauß*, Vermögensnachfolge in der Praxis – Vorweggenommene Erbfolge in Privat- und Betriebsvermögen, 7. Auflage 2025
- Krug/Daragan/Bernauer*, Die Immobilie im Erbrecht, 2. Auflage 2023
- Krug/Rudolf/Krauß/Bittler*, Anwaltformulare Erbrecht, 7. Auflage 2023
- Lemke*, Grundbuchordnung, Kommentar, 3. Auflage 2022
- Limmer/Hertel/Frenz* (Hrsg.), Würzburger Notarhandbuch, 6. Auflage 2021
- Mayer/Süß/Riedel/Bittler* (Hrsg.), Handbuch Pflichtteilsrecht, 5. Auflage 2024
- Meincke/Hannes/Holtz*, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, Kommentar, 19. Auflage 2025
- Moench/Weinmann*, Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz, Kommentar, Loseblatt, Stand: September 2025
- Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 8: Sachenrecht §§ 854–1296, WEG, ErbbauRG, 9. Auflage 2023; Band 11: Erbrecht §§ 1922–2385, §§ 27–35 BeurkG, 9. Auflage 2022
- Pahlke*, Grunderwerbsteuergesetz, Kommentar, 8. Auflage 2025
- Prütting/Wegen/Weinreich* (Hrsg.), BGB, Kommentar, 20. Auflage 2025
- Riedel* (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensnachfolge, 3. Auflage 2021
- Riessmann*, Die Erbengemeinschaft, 4. Auflage 2024
- Rössler/Troll*, Bewertungsgesetz, Kommentar, Loseblatt, Stand: Januar 2025
- Roglmeier/Sikora/Krug*, Anwaltformulare Testamente, 7. Auflage 2025
- Rudolf/Bittler/Seiler-Schopp*, Handbuch Testamentsauslegung und -anfechtung, 2. Auflage 2013
- Scherer* (Hrsg.), Münchener Anwaltshandbuch Erbrecht, 6. Auflage 2024 (zit. Scherer/*Bearbeiter*, MAH Erbrecht)
- Schmid*, Steuerfallen im Erbrecht, 3. Auflage 2025
- Schmidt*, Einkommensteuergesetz, Kommentar, 44. Auflage 2025
- Schmidt-Futterer*, Mietrecht, Kommentar, 16. Auflage 2024
- Schulz* (Hrsg.), Handbuch Nachlasspflegschaft, 2. Auflage 2017
- Simon*, Wertermittlungsverfahren, 2016
- Süß* (Hrsg.), Erbrecht in Europa, 5. Auflage 2025
- Staudinger*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Neubearbeitung 2015 ff.

*Troll/Gebel/Jülicher/Gottschalk*, Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz, Kommentar, Loseblatt, Stand: April 2025

*Viskorf*, Grunderwerbsteuergesetz, Kommentar, 21. Auflage 2024

*Viskorf/Schuck/Wälzholz*, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, Bewertungsgesetz, Kommentar, 7. Auflage 2023

*v. Oertzen/Loose/Stalleiken* (Hrsg.), Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, Kommentar, 3. Auflage 2024

*Weirich/Ivo*, Grundstücksrecht, 4. Auflage 2015

*Wilsch*, NotarFormulare Erbbaurecht, 3. Auflage 2025

*Zimmermann* (Hrsg.), Praxiskommentar Erbrechtliche Nebengesetze, 2. Auflage 2017



## § 1 Einführung

*Dr. Christopher Riedel, LL.M.*

### Literatur

*Statistisches Bundesamt (Destatis)*, Vermögen, Schulden – Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte (Stand 16. April 2019) <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Vermoeegen-Schulden/Tabellen/haus-grundbbesitz-evs.html>; *Statistisches Bundesamt (Destatis)*, Vermögen, Schulden – Haushalte nach Haus- Und Grundbesitz (Stand 16. April 2019) <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Vermoeegen-Schulden/Tabellen/haus-grundbbesitz-evs.html>; *Statistisches Bundesamt (Destatis)*, Statistischer Bericht – Statistik über die Erbschaft- und Schenkungsteuer – 2024, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Weitere-Steuern/Publikationen/\\_publikationen-innen-statistischer-bericht.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Weitere-Steuern/Publikationen/_publikationen-innen-statistischer-bericht.html); *Hereditas*, Immobilien vererben Deutschland: 7 Statistiken (Update 2025), <https://www.ratgeber-erbengemeinschaft.de/erbengemeinschaft/immobilien-vererben-deutschland/>

Der Wert des Immobilienbestands in Deutschland ist so hoch wie noch nie. Allein der Wert der auf inländischen Grundstücken befindlichen Bauten belief sich im Jahr 2023 auf rund 19,4 Billionen EUR.<sup>1</sup> Davon entfallen ca. 14 Billionen EUR auf private Haushalte.<sup>2</sup> Etwa 43,7 % der bewohnten Wohnungen wurden im Jahr 2022 (u.a.) vom Eigentümer selbst genutzt.<sup>3</sup>

Dies spiegelt sich auch in den Erbschaft- und Schenkungsteuerstatistiken wider. In den Jahren 2019 bis 2023 wurde durchschnittlich in 39,52 % aller Erbschafts- und Schenkungsfälle, die zu einer Steuerfestsetzung führten, Grundvermögen übertragen bzw. vererbt.<sup>4</sup> In 2023 waren es sogar 46,75 % (steuerlicher Wert: knapp 671 Mio. EUR). Das entspricht bei einem Gesamtvolumen des steuer-

1 Quelle: *ZIA*, Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Zahlen, Stand 8.4.2024, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Bedeutung-der-Immobilienwirtschaft-in-Zahlen.pdf>.

2 Quelle: *Hereditas*, Immobilien vererben Deutschland: 7 Statistiken (Update 2025), <https://www.ratgeber-erbengemeinschaft.de/erbengemeinschaft/immobilien-vererben-deutschland/>.

3 Quelle: Deutschlandatlas, 2025, [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/Eigentumsquote.html#\\_3vofsju0b](https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/Eigentumsquote.html#_3vofsju0b).

4 Quelle: *Statistisches Bundesamt*, Statistischer Bericht – Statistik über die Erbschaft- und Schenkungsteuer, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Weitere-Steuern/Publikationen/\\_publikationen-innen-statistischer-bericht.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Weitere-Steuern/Publikationen/_publikationen-innen-statistischer-bericht.html).

pflichtig übergegangenen Vermögens im Wert von ca. 2,1 Mrd. EUR<sup>5</sup> einem Wertanteil von 31,95 %.

- 2 Außerdem bilden Immobilien für viele Eigentümer (bzw. künftige Erblasser) einen vergleichsweise großen Einzelbestandteil des insgesamt vorhandenen Vermögens. Oft übersteigt der Wert des Immobilienbesitzes den kumulierten Wert des sonstigen Vermögens sogar ganz deutlich, insbesondere dann, wenn eine Fremdfinanzierung nicht besteht.

Hinzu kommt, dass mit Immobilien, insbesondere der selbstgenutzten Immobilie, vielfach ein besonderes Affektionsinteresse des Eigentümers verbunden ist, so dass gerade im Hinblick auf Grundbesitz (ähnlich wie auch im unternehmerischen Bereich) ein besonderer Regelungs- bzw. Gestaltungsbedarf gesehen wird.

- 3 Das gilt nicht zuletzt auch deswegen, weil gerade die selbstgenutzte Immobilie (steuerlich gesprochen: das Familienheim) nicht nur vermögensmäßig, sondern auch ganz praktisch die persönlichen Lebensverhältnisse maßgeblich prägt. Vor diesem Hintergrund ist die Nachfolgeplanung und deren Umsetzung in Bezug auf Immobilienvermögen mitunter mit anderen – auch psychologischen – Herausforderungen verbunden, als dies bei sonstigem Vermögen (insbesondere Geld, Wertpapieren etc.) der Fall ist.
- 4 Andererseits bieten Immobilien gerade wegen ihrer Spezifika und der Art ihrer Nutzung eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten, die eine interessengerechte und individuelle Nachfolgegestaltung besonders unterstützen können. Man denke nur an die (teilweise) Trennung von Eigentum und Nutzungsberechtigung, bspw. durch Nießbrauchs- oder Wohnungsrechtsvereinbarungen.

Aber auch rechtliche Besonderheiten gilt es zu beachten, zumal im Hinblick auf die grundbuchliche Erfassung von Immobilien und Rechten daran deutlich höhere formale Anforderungen an die Umsetzung denkbarer Gestaltungsmaßnahmen zu stellen sind.

- 5 Aus der Sicht sowohl der Eigentümer als auch deren Berater gilt es – wie stets bei nachfolgeplanerischen Überlegungen – zunächst, die Ausgangssituation sowie die (wirtschaftliche und familiäre) Zielrichtung der Gestaltung zu analysieren, um auf dieser Basis eine sinnvolle und interessengerechte Planung aufzubauen zu können. Dabei geht es aber natürlich nicht nur isoliert um den Immobilienbestand; vielmehr muss das Vermögen insgesamt (einschließlich etwaiger Verbindlichkeiten) in die Betrachtungen einbezogen werden. Dies zum einen deshalb, weil es gegenständlich beschränkte Erbeinsetzungen nach deutschem Recht nicht gibt, zum anderen aber auch, um eine sinnvolle Verteilung des Gesamtvermögens erreichen zu können und – insbesondere im Hinblick auf lebzeitige Übertragun-

---

5 Quelle: *Statistisches Bundesamt*, Statistischer Bericht – Statistik über die Erbschaft- und Schenkungsteuer, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Weitere-Steuern/Publikationen/\\_publikationen-innen-statistischer-bericht.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Weitere-Steuern/Publikationen/_publikationen-innen-statistischer-bericht.html).

gen – festzustellen, ob bzw. welche Vorbehalte (Nutzungsrechte) und/oder Gegenleistungen (z.B. Renten, Gleichstellungsgelder etc.) anzustreben sind.

Bei Eheleuten sind diese Erwägungen mitunter – auch wenn dieser Ansatz nicht der zivilrechtlichen Gesetzeslage entspricht – von der Vorstellung geprägt, dass ihrer beider Vermögen als Einheit anzusehen sind und es daher um eine gerechte Verteilung des gemeinsamen Vermögens gehen müsse. Das bringt zusätzliche zivilrechtliche Herausforderungen mit sich. 6

Auch die zugrunde zu legenden Wertansätze sind mitunter nur schwer zu greifen. Dies gilt umso mehr, wenn es gar nicht primär um die aktuellen Werte, sondern vielmehr um Prognosen der Wertverhältnisse zur Zeit eines dereinstigen Erbfalls geht.

Ungeachtet dieser praktischen Herausforderungen bildet ein klares Bild der Ausgangssituation die zwingende Voraussetzung aller planerischen Erwägungen. Denn nur auf einer soliden Sachverhaltsbasis lässt sich beurteilen, ob bzw. welche Wünsche der Beteiligten (Vermögensinhaber/Immobilieneigentümer und mögliche Erwerber/Erben) tatsächlich umsetzbar sind – und auf welche Weise. 7

Insoweit stehen gerade für Immobilien sehr vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung – bei Licht betrachtet mehr als für jede andere Vermögensart (neudeutsch: „Asset-Klasse“). Denn bspw. ein Wohnungsrecht kann eben nur an einer Wohnung bzw. einem Wohngebäude, also an einer Immobilie bestellt werden (und nicht an einem Unternehmen oder Wertpapierdepot). Und insbesondere dann, wenn mehrere Immobilien vorhanden sind (oder z.B. durch Teilung oder Umwandlung in Wohnungseigentum geschaffen werden können), sind auch verschiedene Kombinationen der individuellen Gestaltungsmittel denkbar, so dass die nachfolgende grobe Aufzählung in keinem Fall den Anspruch erheben kann, ein vollständiges Bild der zur Verfügung stehenden Gestaltungsansätze zu zeichnen:

- Übertragung unter Lebenden
  - Schenkung
  - entgeltliche Übertragung
  - gemischte Schenkung
    - Vereinbarung eines Entgelts (an den Übergeber)
    - Vereinbarung von Gleichstellungsgeldern (z.B. an Geschwister des Erwerbers)
    - Vereinbarung von Versorgungsleistungen (Rente, dauernde Last)
  - Vorbehalt von Nutzungsrechten (Vorbehaltsnießbrauch, Wohnungsrecht)
  - Zuwendung von Nutzungsrechten (Zuwendungsnießbrauch, Wohnungsrecht)
- Übertragung von Todes wegen
  - Zuweisung von (einzelnen) Immobilien an einzelne Erben (Teilungsanordnung, Vorausvermächtnis)
  - Vor- und Nacherbschaft (befreit, beschränkt auf – einzelne – Immobilien)

- Zuweisung von (einzelnen) Immobilien an Nicht-Erben (Vermächtnis)
- Auseinandersetzungsverbot (im Hinblick auf Immobilien)
- Übernahmerechte
- Wohnungsrechtsvermächtnis
- Nießbrauchsvermächtnis
- Duldungsauflagen (z.B. „Wohnen-Lassen“)
- Gründung einer Familiengesellschaft

Diese und andere Gestaltungsinstrumente, ihre jeweilige Funktionsweise und ihre Auswirkungen zu beschreiben ist Aufgabe einiger der nachfolgenden Kapitel.

- 8 Vorab gilt es aber, zunächst einige wesentliche rechtliche Aspekte im Hinblick auf Grundstücks- und Wohnungs- bzw. Teileigentum grundsätzlich zu erläutern. Dies umfasst zum einen die Definition der maßgeblichen Begrifflichkeiten und eine Darstellung der Bedeutung des Grundbuchs. Zum anderen werden auch die ertragsteuerrechtlichen Grundlagen sowie die Grundsätze der ökonomischen sowie der bewertungsrechtlichen/steuerrechtlichen Bewertung dargestellt.

Einen wichtigen Bereich bildet auch die Erläuterung der erbrechtlichen Besonderheiten im Hinblick auf zu einem Nachlass gehörenden Grundbesitz. Das gilt sowohl für die Perspektive der Erben als auch für die anderer Nachlassbeteiligter wie den überlebenden Ehegatten/Lebenspartner sowie den Pflichtteilsberechtigten. Einige schlaglichtartige Ausblicke in den internationalen Bereich runden die Darstellung ab.

## § 2 Grundstücke und Grundbuch

André Elsing

Übersicht:	Rdn	Rdn	
<b>A. Definitionen</b>	1	VI. Zuschreibungen .....	55
I. Grundstück .....	1	VII. Duldung der Zwangsvollstreckung ..	56
II. Wohnungseigentum, Eigentumswohnung, Teileigentum .....	12	VIII. Grundschuld, Rentenschuld oder Hypothek? .....	57
III. Altrechtliches Erbbaurecht .....	19	IX. Grundschuld – Berichtigung auf den Erben .....	67
IV. Erbbaurecht .....	21	X. Muster .....	68
V. Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht .....	24	<b>D. Dienstbarkeiten, Nießbrauch</b> .....	69
VI. Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht .....	27	I. Sonstige Belastungen, Dienstbarkeiten .....	69
<b>B. Grundbuch</b> .....	31	II. Nießbrauch .....	76
I. Dokumentationsquelle Grundbuch ..	31	III. Vorzeitiger Verzicht auf den Nießbrauch .....	82
II. Gesetzliche Vermutung des Bestehens oder Nichtbestehens .....	32	<b>E. Grundbuchberichtigung nach dem Erbfall</b> .....	83
III. Veränderungen des Eigentümers .....	33	I. Grundbuchberichtigungen .....	83
IV. Tod des Eigentümers .....	34	1. Unrichtigkeit des Grundbuchs ..	83
V. Gliederung des Grundbuchs .....	37	2. Notwendigkeit der Grundbuchberichtigung .....	84
1. Bestandsverzeichnis .....	38	3. Zwang zur Grundbuchberichtigung .....	85
2. Grundstücksgleiche Rechte .....	39	4. Antragsberechtigung .....	87
3. Erste Abteilung .....	40	5. Form .....	88
4. Zweite Abteilung .....	41	6. Erbnachweise .....	89
5. Dritte Abteilung .....	42	7. Gerichtsgebühren der Grundbuchberichtigung, Gebührenfreiheit .....	93
VI. Bezugnahme auf Urkunden, Lesbarkeit des Grundbuchinhalts .....	43	8. Muster .....	97
VII. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs .....	44	II. Überweisungszeugnis .....	99
<b>C. Belastungen, Grundpfandrechte, Gesamtgrundpfandrechte</b> .....	46	1. Reduzierung der Gerichtskosten ..	99
I. Oberbegriff, Zweck .....	46	2. Vermeidung/Reduzierung von Gebühren bei Grundeigentum ..	100
II. Entstehung der Grundschuld .....	48	3. Muster .....	102
III. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs .....	51	4. Europäisches Nachlasszeugnis ..	103
IV. Rang des Grundpfandrechts .....	52		
V. Abhängigkeit des Grundpfandrechts- werts vom Rang im Grundbuch ..	54		

### A. Definitionen

#### I. Grundstück

Der **Grundstücksbegriff** ist gesetzlich nicht definiert, er wird vorausgesetzt (§§ 94 ff., 873, 890 BGB, § 3 GBO). Eine Begriffsklärung, die heute noch Bestand hat, nahm bereits das Reichsgericht vor.<sup>1</sup> Somit wird unter einem Grundstück im natürlichen Sinne ein **räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche** verstanden.

<sup>1</sup> RGZ 84, 270.

In der Natur sind die Grenzen durch Grenzsteine oder Markierungen erkennbar. Zudem wird die vermessene Erdoberfläche mit den Grenzen im Liegenschaftskataster erfasst (§ 2 Abs. 2 GBO).

- 2 Im **katastertechnischen** Sinn kann der durch amtlichen Messungsvorgang zuvor verzeichnete abgegrenzte Teil der Erdoberfläche **allein** gebucht sein, und zwar als **ein natürliches Grundstück** in einem **eigenen Grundbuchblatt**. Dies ist der Grundsatz nach § 3 Abs. 1 GBO. Ausnahmen vom Grundsatz sind möglich (§ 4 Abs. 1 und 2 GBO).
- 3 Eine Ausnahme ist in § 4 Abs. 1 GBO geregelt. Ein Grundstück kann auch in der **Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses** eines **gemeinschaftlichen Grundbuchblatts** desselben Eigentümers eingetragen sein, unter einer **eigenen laufenden Nummer**. Dasselbe Grundbuchblatt enthält dann noch Eintragungen eines oder mehrerer weiterer Grundstücke (§ 4 GBO i.V.m. § 6 Abs. 1 GBV). Zulässig sind solche Eintragungen in einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt aber nur, wenn durch sie **keine wesentliche Unübersichtlichkeit** zu befürchten ist. Entstünde eine wesentliche Unübersichtlichkeit, greift die **Ausnahme** für eine zulässige Eintragung i.S.d. § 4 Abs. 1 GBO nicht.<sup>2</sup>
- 4 Eine weitere Ausnahme ist in § 4 Abs. 2 GBO geregelt. Möglich ist die Buchung mehrerer Grundstücke auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt, wenn ein Grundstück ein **Hof im Sinne der Höfeordnung** ist und diesem Hof weitere Grundstücke zugehören. So können bspw. Wohn- oder Betriebsgrundstücke zugehörig sein. Hierbei ist nicht zwingend, dass die Grundbücher über die Grundstücke von demselben Grundbuchamt geführt werden. Zuständig ist stets das Grundbuchamt, welches das Grundbuch über die Hofstelle führt. Sind tatsächlich verschiedene Grundbuchämter betroffen, könnte dies ggf. zu einer Unübersichtlichkeit führen.<sup>3</sup>
- 5 Für Grundstücke des **Bundes**, der **Länder**, der **Gemeinden** und anderer **Kommunalverbände** besteht eine Buchungsfreiheit. So sind die Grundstücke zwar buchungsfähig, nicht jedoch buchungspflichtig. Eine Buchung erfolgt ausschließlich auf Antrag des Eigentümers und nicht von Amts wegen.<sup>3</sup>
- 6 Buchungsfreiheit gilt auch für Grundstücke der staatlich anerkannten und mit Rechtspersönlichkeit ausgestatteten **Kirchen** und **Religionsgemeinschaften**, für **Schulen** und **Klöster**, für **öffentliche Wege** und für Grundstücke der **Bahn**, die einem öffentlichen Verkehr dienen, sowie für alle **Wasserläufe** – Gewässer, die in natürlichen oder künstlichen Betten oberirdisch abfließen.<sup>4</sup>
- 7 Eine Buchungseinheit einer abgegrenzten Grundstücksfläche ist das **Flurstück**, das eindeutig den betroffenen Teil der Erdoberfläche umgrenzt. Das Flurstück

2 KEHE/Keller, Grundbuchrecht, § 4 GBO Rn 5.

3 Klumpp, BWNotZ 2013, 137.

4 KEHE/Keller, Grundbuchrecht, § 3 GBO Rn 5 m.w.N.

hat eine eigene Nummer; ihm ist die Gemarkung zugeordnet, in der es liegt. Neben der Nummer des Flurstücks **kann** auch eine **Flurnummer** angegeben sein.

Ein Grundstück im **Rechtssinn** ist ein oder sind mehrere Grundstücke, eingetragen im Grundbuch unter **derselben laufenden Nummer** des Bestandsverzeichnisses. 8

Grundsätzlich hat zwar jedes Grundstück auf einem Grundbuchblatt gebucht zu sein (§§ 3 Abs. 1, 116 GBO), jedoch gelten diese **Buchungspflichten** nicht für bestimmte Grundstücke (vgl. Rdn 5). Dies ist nachvollziehbar, weil diese Grundstücke, insbesondere die **öffentlichen Wege- und Grundstücksflächen**, oft unbelastet sind und über lange Zeit keinen Veränderungen unterworfen werden. Dadurch kann eine Buchungspflicht als entbehrlich gewertet werden. Wird eine Eintragung dennoch begehrts, legt das Grundbuchamt ein Grundbuch nach erfolgter Antragstellung durch den Eigentümer an.

Das Grundbuch und das Liegenschaftskataster sind **in Übereinstimmung zu halten**. Sichergestellt ist dies dadurch, dass das Katasteramt vom Grundbuchamt informiert wird, sobald Veränderungen im Bestand oder der Beschreibung der Flurstücke eingetreten sind. Die Änderungsinformationen werden durch eine **Fortführungsmitteilung** des Katasteramts bewirkt. Liegt eine Fortführungsmitteilung dem Grundbuchamt vor, sorgt dieses mit der Eintragung der Anpassungen in das Grundbuch für die notwendige Übereinstimmung. Das Katasteramt erhält vom Grundbuchamt zur Wahrung der Übereinstimmung wiederum eine Mitteilung, nachdem ein Eigentümerwechsel gebucht bzw. grundbuchlich vollzogen wurde.<sup>5</sup> 9

Im **steuerrechtlichen Sinn** versteht sich der Begriff „**Grundstück**“ zum Teil anders als im **zivilrechtlichen Sinn**, weil wirtschaftlich geprägte Vorgänge oder Zustände vom Fiskus erfasst werden sollen. So kann eine Baulichkeit, die auf einem fremden Grundstück steht, ggf. steuerlich als Grundstück zu werten sein. Das gilt, obwohl das betroffene Gebäude ein wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens des fremden Grundstücks geworden ist (§ 70 Abs. 3 BewG). Grundstücke im natürlichen Sinn unterliegen **keiner Abnutzung** wie ein Gebäude. Deshalb sind Abschreibungen **nur der Gebäude** steuerrechtlich möglich. Unternehmen führen in ihren Bilanzen die Gebäude und den Grund und Boden deshalb getrennt auf.<sup>6</sup> 10

Verfassungsrechtlich werden das **Eigentum** und das **Erbrecht** **garantiert** (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG). Die Reichweite der Garantie stößt an Grenzen, weil zwischen

5 § 15 Nr. 2 EGGVG i.V.m. Nr. XVIII/1 MiZi i.V.m. den landesrechtlichen Vorschriften über die geschäftliche Behandlung von Grundbuchsachen; vgl. Weirich/Ivo/*Lenschow*, § 3 Rn 45.

6 Weirich/Ivo/*Lenschow*, § 3 Rn 52, 53.

dem bedeutsamen legitimen Eigentümerinteresse und dem bedeutsamen Gemeinwohl verhältnismäßig abgewogen werden muss.

## II. Wohnungseigentum, Eigentumswohnung, Teileigentum

- 12 Das Wohnungseigentum wird als ein **grundstücksgleiches Recht** bezeichnet, weil bedeutende grundstücksrechtliche Vorschriften, insbesondere die §§ 873 ff. BGB, anwendbar sind.
- Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung, verbunden mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, § 1 Abs. 2 WEG. Der Begriff „Wohnung“ ist gesetzlich nicht definiert. Insoweit kommt es aufgrund der baulichen Gestaltung auf die Verkehrsauffassung an.<sup>7</sup> Unter einer **Wohnung** ist die Zusammenfassung mehrerer Räume zu verstehen. Diese müssen so beschaffen sein, dass zumindest eine Wasserversorgung, Wasch- und Kochgelegenheit sowie ein WC dazugehören, so dass der Bewohner seinen Haushalt und Lebensmittelpunkt führen kann. Zu einer Wohnung können zudem Nebenräume in einem Keller oder Boden sowie Garagen gehören.
- 13 **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, verbunden mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, § 1 Abs. 3 WEG. Die **nicht zu Wohnzwecken dienenden** Räume können auch eine gewerbliche Einheit sein, z.B. ein Apartment innerhalb eines Hotelgebäudes.
- 14 Soweit eine Wohnung **entgegen der Zweckbestimmung** nicht für Wohnzwecke, sondern anders für gewerbliche Zwecke genutzt wird, wird dadurch aus dem Wohnungseigentum nicht automatisch ein Teileigentum.<sup>8</sup> Auch umgekehrt wird aus einem Teileigentum, das entgegen den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu Wohnzwecken genutzt wird, nicht automatisch Wohnungseigentum. Auf die subjektive Zweckbestimmung kommt es nicht an. Die Entscheidung ist eine der Behörde, die die Abgeschlossenheit einer Wohnung oder eines Teileigentums bescheinigt.<sup>9</sup>
- 15 Gesetzlich nicht definiert ist der Begriff des **Sondereigentums**. Dieser ergibt sich aus der in § 1 Abs. 5 WEG formulierten Abgrenzung zum gemeinschaftlichen Eigentum. Damit liegt regelmäßig Gemeinschaftseigentum vor, es sei denn, es ist **ausdrücklich** (gem. § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 1 WEG) **Sondereigentum an bestimmten Räumen gebildet** worden. Ist also an bestimmten Räumen nicht ausdrücklich Sondereigentum gebildet, stehen diese Räume im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer.

---

7 Grüneberg/Wicke § 1 WEG Rn 2.

8 Staudinger/Rapp/Wobst, Einl. WEG, § 1 Rn 7.

9 Staudinger/Rapp/Wobst, Einl. WEG, § 1 Rn 6.

Mit der WEG-Reform<sup>10</sup> wurde § 3 Abs. 2 WEG neu gefasst. Dadurch ist es nun möglich, Sondereigentum auch für einen außerhalb des Gebäudes liegenden Grundstücksteil zu begründen. Bezeckt wird die Möglichkeit, **Freiflächen einzelnen Wohnungseigentümern** wirtschaftlich zuordnen zu können, ohne die mit der Zuweisung von Sondernutzungsrechten verbundenen Rechtsunsicherheiten hinzunehmen.<sup>11</sup> Bei einem so begründeten Sondereigentum handelt es sich um **unselbstständiges Sondereigentum**, begründbar z.B. an **Terrassen- oder Gartenflächen**. Zur Begründung sind diese Flächen im Aufteilungsplan mit maßstabsgerechten Angaben kenntlich zu machen. Sie werden als **Raum fingiert**. Dabei dürfen diese Flächen nicht selbst zur Hauptsache werden; sie sind so zu begründen, dass sie ein wesentlicher Bestandteil einer wirtschaftlich übergeordneten Hauptsache werden (z.B. zur Wohnung oder zum Teileigentum, dem sie als unselbstständiges Sondereigentum dienen).

Bestimmte, besonders die **konstruktiven** Teile des Gebäudes, wie das Dach, die Außenmauern und die Fenster, sind **zwingend Gemeinschaftseigentum**. Das gilt aufgrund ihrer bedeutenden Funktion, dem Schutz vor Feuchtigkeit und Witterung.

Auch das Grundstück ist Gemeinschaftseigentum, schon wegen der Bestimmung des § 1 Abs. 5 WEG.<sup>12</sup>

Zum Gemeinschaftseigentum gehört bspw. zwingend die **Haustür, mit der die Wohnung abgeschlossen wird**; erst mit ihrer Einfügung ist die Abgeschlossenheit der Wohnung bzw. der Sondereigentumsräume erreicht bzw. hergestellt.<sup>13</sup>

Nach herrschender Ansicht und Rechtsprechung gehören zum Gemeinschaftseigentum:

- **Abwasserhebeanlage** für mehrere Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten
- **Abwasserleitung** für benachbarte Wohnungen als gemeinsame Leitung
- **Alarmanlage** für mehrere Einheiten
- **Antennenanlagen** für mehrere Einheiten
- **Außenanstrich**
- **Außenjalousien**
- **Außenwände**<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG), BGBl I 2020, 2187.

<sup>11</sup> BT-Drucks 19/18791, 39.

<sup>12</sup> Vgl. Lemke/Rehfeld, Grundbuchordnung, § 5 WEG Rn 5.

<sup>13</sup> BGH, Urt. v. 25.10.2013 – V ZR 212/12, ZMR 2014, 223.

<sup>14</sup> BayObLG NZM 2004, 106; BGH, Urt. v. 28.10.2011 – V ZR 125/11 und verstärkend durch Klarstellung des BGH, Urt. v. 21.3.2025 – V ZR 1/24, wonach Arbeiten an den Außenwänden ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft nicht zulässig sind.

- **Aufzugsanlagen** – der Aufzug nur für einen Eigentümer kann Sondereigentum sein
- **Balkone** – die konstruktiven Teile, Bodenplatte, Isolierschicht, Balkonbrüstung und -decke<sup>15</sup> – sondereigentumsfähig sind dagegen Putz, Anstrich, Bodenbelag über Isolierschicht,<sup>16</sup> ein Mörtelbett, in das Balkonplatten verlegt sind<sup>17</sup>
- **Bodenbelag** – nur Schallisolierung oder Isolierung gegen Feuchtigkeit und Wärmeverlust sowie der **Estrich**<sup>18</sup>
- **Dachterrasse** – nur Abdichtungsanschlüsse zwischen Dachterrasse und Gebäude<sup>19</sup>
- **Dielen**
- **Fenster**
- **Fundament des Gebäudes**
- **Geschossdecke**
- **Grundstück** – auch die ebenerdige Terrassenfläche
- **Heizungsanlage** für mehrere Einheiten, auch die Thermostatventile,<sup>20</sup> – sondereigentumsfähig kann die Heizungsanlage sein, wenn aus ihr heraus auch andere Wohnanlagen versorgt werden<sup>21</sup>
- **Innenhof** – auch wenn dieser von Mauern umgeben ist
- **Innenwände** – soweit sie tragend sind
- **Kfz-Stellplätze im Freien**
- **Markise**
- **Pflanzen** – auch wenn sie im Sondernutzungsbereich eingepflanzt sind
- **Rauchmelder**
- **Rollladen**
- **Satellitenanlage** für mehrere Einheiten
- **Sprechanlage** für mehrere Einheiten
- **Treppenhaus**
- **Türen** – Wohnabschlusstüren, Terrassentüren, Kellertüren
- **Zähler** für mehrere Einheiten
- **Zwischendecke**<sup>22</sup>

18 Eine den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes unterliegende **gemischt genutzte Einheit** kann als **Wohnungs- und Teileigentum** eintragen werden, soweit die Räumlichkeiten sowohl Wohnräume als auch nicht zu Wohn-

15 Elsing, Grundstückskaufvertrag, § 11 Rn 12.

16 BGH NJW 1985, 1551.

17 OLG München NZM 2007, 369.

18 Grziwotz, NotBZ 2013, 161.

19 BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 163/17, openJur 2018, 5939.

20 Bärmann/Armbrüster, § 5 WEG Rn 37 ff.

21 BGH NJW 1975, 688.

22 Vgl. Grziwotz, NotBZ 2013, 161 ff. m.w.N.

zwecken dienende Räume sind und keiner der beiden Zwecke offensichtlich überwiegt.<sup>23</sup>

### III. Altrechtliches Erbbaurecht

Ein Erbbaurecht alten Typs ist das **altrechtliche Erbbaurecht** (es galten die Regeln der §§ 1012–1017 BGB). Es handelte sich um ein weitreichendes Nutzungsrecht, **vererblich- und veräußerbar**. Die alten zugrunde liegenden Erbbaurechtsverträge enthielten ggf. weder Regelungen eines Erbbauzinses noch solche zur Dauer des Erbbaurechts. Aus den fortgefallenen §§ 1012–1017 BGB war eine Mindest- oder Höchstlaufzeit nicht bestimmt. Unklar blieb ggf., welches Schicksal die Baulichkeiten bei Beendigung des Erbbaurechtsvertrags haben würden. Regelungen eines automatischen Erlöschens oder einer sofortigen Aufhebung des Erbbauzinses bei nicht rechtzeitiger Zahlung waren nicht unüblich.<sup>24</sup> Ein altrechtliches Erbbaurecht konnte nur an einem Grundstück begründet werden (§ 1012 BGB) und die erste Rangstelle musste das Erbbaurecht nicht einnehmen. Gesetzliche Regelungen, wer die **öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben** zu tragen hatte, fehlten. Deshalb enthielten Erbbaurechtsverträge oft Regelungen dazu.<sup>25</sup>

Das Erbbaurechtsgesetz bestimmt in § 38, dass für altrechtliche Erbbaurechte, **die noch am 21.1.1919 bestanden**, die bis dahin geltenden §§ 1012–1017 BGB weiter anzuwenden sind.

Ein bestehendes altrechtliches Erbbaurecht kann inhaltlich in ein **Erbbaurecht nach ErbbauRG** verändert werden mit zugleich der erbbaurechtlichen Laufzeitverlängerung und erneuten Belastung des mit dem Erbbaurecht belasteten Stammgrundstücks. Eine Beeinträchtigung des Eigentümers des Stammgrundstücks liegt vor, so dass seine Zustimmung erforderlich ist. Neben der beizubringenden Unbedenklichkeitsbescheinigung des Grunderwerbsteuerfinanzamts bedarf es auch der Zustimmungserklärungen der dinglich Berechtigten des Grundstücks, die beeinträchtigt sind. Regelmäßig wird deren Beeinträchtigung anzunehmen sein, bspw. durch eine Verlängerung des Erbbaurechts mit Erhöhung eines Erbbauzinses oder inhaltlichen Änderungen des Erbbaurechtsvertrages. Insoweit bedarf es auch der Vorlage der Zustimmungserklärung der dinglich Berechtigten des Erbbaurechts. Eine lediglich vorgenommene Verlängerung des Erbbaurechts allein wäre als ausschließlich vorteilhaft anzusehen, so dass eine Zustimmung der dinglich Berechtigten insoweit entbehrlich wäre.<sup>26</sup>

23 Staudinger/Rapp/Wobst, Einl. WEG, § 1 Rn 10.

24 Wilsch, NotarFormulare Erbbaurecht, § 2 Rn 3.

25 Wilsch, NotarFormulare Erbbaurecht, § 2 Rn 6.

26 Ott, notar 2014, 265, 267.