

Übertragung von Grundbesitz

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

die sich aus der nachfolgenden Checkliste ergebenden Fragestellungen dienen der Vorbereitung eines Urkundenentwurfs und zeigen auf, welche Themen bei der Gestaltung der Urkunde von Bedeutung sind oder sein können.

Für Ihre persönlichen Angaben nutzen Sie bitte das Formular unter [„Persönliche Angaben der Urkundenbeteiligten“](#) in der Kategorie „Allgemeines“.

Natürlich können die angeführten Themenkomplexe eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Daher stehen wir Ihnen gerne für eine individuelle Erörterung Ihres Anliegens zur Verfügung.

Ihr Notarteam

Fragebogen zur Übertragung von Grundbesitz

Vertragsobjekt | Grundbuchdaten

Grundbuch von _____ Blatt _____

Anschrift _____

Existiert weiterer Grundbesitz **nein** **ja**, wie folgt (bitte eintragen)
der mitübertragen wird?

(ggf. auch auf weiterem Grundbuchblatt,
z.B. Anteile an „Privatweg“ / Garagen)

Zeitpunkt der Übergabe sofort mit Beurkundung
 Termin: _____

Vorbehaltene Rechte (Wohnungsrecht | Nießbrauch | Pflege | Rente)

Zur Absicherung der künftigen Nutzung durch den Übergeber wird in der Regel am Vertragsobjekt entweder ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauch bestellt. Der Nießbrauch ist das umfassendere Recht; wird ein Nießbrauch eingeräumt, kann sich der Übergeber sämtliche Nutzungen des Vertragsgegenstandes, insbesondere auch Mieterträge vorbehalten (Selbst- oder Fremdnutzung); der Nießbrauch ist (aber) durch Gläubiger des Übergebers pfändbar. Durch ein Wohnungsrecht wird in erster Linie die dauerhafte Nutzung des Vertragsanwesens als Wohnung des Übergebers selbst gesichert; es ist nicht übertragbar und soll in der Regel auch grundbuchlich erlöschen, wenn es dauerhaft nicht mehr ausgeübt wird bzw. (etwa wegen Pflegebedürftigkeit) werden kann.

Daneben können auch weitere Leistungen des Übernehmers vereinbart werden (z.B. Pflegeleistungen, Rentenzahlungen).

Nähere Erläuterungen wird der Notar gerne bei einer etwa gewünschten Besprechung des Vertrages geben.

Folgendes ist beabsichtigt:

- Es sollen **keine Rechte** vorbehalten bleiben
- Nießbrauch**
 - für den Nießbrauch gelten die gesetzlichen Bestimmungen
der Nießbraucher trägt dann nur die mit der Nutzung des Vertragsobjekts verbundenen Kosten, z.B. die Schuldzinsen für Darlehen, nicht aber den Tilgungsanteil, »normale« Unterhaltungsaufwendungen, nicht aber »größere Reparaturen, wie z.B. eine Erneuerung des Daches o.ä.)
 - für den Nießbrauch wird in Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen vereinbart, dass der Nießbraucher alle mit dem Anwesen zusammenhängenden Aufwendungen trägt, also z.B. auch Schuldtilgung und größere Reparaturen (Hinweis: Letzteres ist sinnvoll für die Einkommensteuer, da nur der Nießbraucher solche Beträge bei Fremdvermietung absetzen kann!)

Wohnungsrecht

Umfang der Nutzung

- alleinige Nutzung durch den Übergeber (und Angehörige) folgender Räumlichkeiten
 - gesamtes Anwesen (Hausgrundstück)
 - Wohnung: **Lage** (z.B. 1. OG links)

- Garage / Stellplatz liegen diese auf gesondertem Grundbuchblatt?
 - nein ja

- Mitbenutzung durch Übergeber
 - gesamt
 - Folgende Bereiche:
(Keller, Garten, Dachboden, etc.)

Schönheitsreparaturen übernimmt Übergeber Übernehmer

Laufende Wohnkosten trägt Übergeber Übernehmer
(lt. BetrKV und HeizKV)

z.B. Heizung, Strom, (Ab-) Wasser insgesamt
Versicherung, Müll, Steuern, ... anteilig nach Wohnfläche

Wohnungseigentum: Folgende Kosten: trägt der:

- Verwaltungskosten	<input type="checkbox"/> Übergeber	<input type="checkbox"/> Übernehmer
- Rücklage	<input type="checkbox"/> Übergeber	<input type="checkbox"/> Übernehmer
- Sonderumlage	<input type="checkbox"/> Übergeber	<input type="checkbox"/> Übernehmer

Zahlungen

- Geldzahlungen werden nicht vereinbart
- Der Übernehmer muss einen Einmalbetrag zahlen:

Höhe: _____

fällig am: _____

- Der Übernehmer monatliche) Zahlungen i.H.v. _____ € erbringen (soweit solche laufenden Zahlungen erbracht werden sollen, sollte neben der rechtlichen Beratung durch den Notar ggfls. auch steuerliche Beratung eingeholt werden).

- Fixbetrag Betrag soll sich am Verbraucherpreisindex orientieren

- Wart und Pflege** Der Übernehmer ist zur Wart und Pflege des Übergebers in dessen alten und kranken Tagen auf dem Vertragsanwesen verpflichtet
- nein
 - ja
 - allerdings nur bis zum Erreichen des Pflegegrades 2 (Regelfall, auch um Reduzierung von Sozialleistungen zu vermeiden)
 - vollumfänglich
 - Pflegegeld erhält die pflegende Person

Weiterer Berechtigter? **Hinweis:** wenn eines der vorstehenden Rechte nicht nur dem bisherigen Eigentümer=Veräußerer zustehen soll, kann dieses auch einem Dritten (z.B. Ehepartner, der nicht Eigentümer ist) zugewandt werden. Das Recht kann sofort mitbestellt werden (z.B. gemeinsames Wohnungsrecht der Ehegatten) oder es kann geregelt werden, dass das Recht erst dann entsteht, wenn der bisherige Berechtigte verstorben ist (dies ist durchaus üblich).

Soweit die Zuwendung an den Dritten unentgeltlich erfolgt, unterfällt dieser Vorgang der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer. Abhängig von den Freibeträgen kann dann dem Dritten daher auch ein Optionsrecht eingeräumt werden, so dass er entscheiden kann, ob er die Zuwendung annehmen will.

ja und zwar folgendes Recht _____ nein

Das Recht soll:

direkt, auf den Todesfall oder als Option bestellt werden

Weiterer Berechtigter ist:

*(persönliche Angaben und
„Rolle“, z.B. Ehepartner)*

Verfügungsverbote/Rückforderungsrechte

Durch mit einem Rückforderungsrecht für den Übergeber verbundene Verfügungsverbote kann verhindert werden, dass der Übernehmer als neuer Eigentümer das Vertragsanwesen (zu Lebzeiten des Übergebers) weiterveräußert, belastet, oder dass es durch Gläubiger zur Versteigerung gelangt; bzw. kann das Anwesen, falls der Übernehmer vor dem Übergeber versterben sollte, zurückgefordert werden. Der Inhalt eines solchen Rückforderungsrechtes im Einzelnen wird anlässlich der Vertragsbesprechung durch den Notar erläutert.

- Ein Rückforderungsrecht wird nicht gewünscht, der Übernehmer wird also freier Eigentümer der Immobilie
- Es soll ein Rückforderungsrecht vereinbart werden (Regelfall). Sicherung per Vormerkung im Grundbuch.

(Ggf. hier ergänzen)

Bestehende Verbindlichkeiten (Darlehen und Grundpfandrechte)

- Das Vertragsobjekt wird schuldenfrei übergeben
- Bestehende Verbindlichkeiten werden weiter durch den Übergeber abbezahlt
- Der Übernehmer hat mir Wirkung ab Besitzübergang folgende Verbindlichkeiten bei nachfolgenden Banken zu übernehmen
Bank:

aktueller Schuldenstand:
- Der Übergeber benötigt bestehende Grundpfandrechte für von ihm durchzuführende Investitionen in das Vertragsobjekt (z.B. Reparaturen, etc.)

Berücksichtigung „weichender“ Geschwister (Persönliche Daten bitte auf gesondertem Formular mitteilen)

- Eine Beteiligung der weichenden Geschwister erfolgt nicht
- Weichende Geschwister sollen auf ihren Pflichtteil bezüglich des übertragenen Objektes verzichten (so dass später nach dem Ableben des Übergebers keine Nachforderungen mehr beim Übernehmer gestellt werden können)
 - Geschwister erscheinen im Termin mit
 - Folgende ortsabwesende Geschwister werden bei einem anderen Notar nachgenehmigen:
- Soll Erwerber Ausgleichsleistungen an „weichende“ Geschwister erbringen?
 - nein ja, und zwar:

*(bitte angeben: Leistungen /
Fälligkeit und Empfänger)*

Erbrechtliche Bestimmungen

- Es soll (nur) eine Anrechnung auf den Pflichtteil vorgenommen werden
- Es soll auch eine Anrechnung auf den Erbteil erfolgen (bei Eintritt gesetzlicher Erbfolge nach dem Übergeber muss also der Erwerber im Verhältnis zu seinen Geschwistern sich den Netto-Wert der Zuwendung anrechnen lassen) (Regelfall, wenn nicht schon aus Anlass der Übertragung ein Ausgleich gegenüber den Geschwistern erfolgt)
- Der Übernehmer verzichtet zusätzlich gegenüber dem Veräußerer auf seinen Pflichtteil am restlichen Vermögen des Veräußerers (d.h. wenn der Übergeber den restlichen Nachlass durch Testament oder Übertragung den Geschwistern vermacht, muss der heutige Übernehmer dies hinnehmen)

Entwurfserteilung

Entwurf soll zunächst (nur) übermittelt werden

Veräußerer

per Post

per Mail

Erwerber

per Post

per Mail

per Post

per Mail