

FRAGEBOGEN ZU EINER HAUS- UND GRUNDSTÜCKSÜBERGABE

Die nachstehenden Fragen sollen uns und Ihnen die Vorbereitung einer Haus- und Grundstücksübergabe erleichtern. Bitte füllen Sie den Bogen soweit wie möglich aus und lassen uns diesen an die untenstehende Adresse zukommen. Für Fragen oder eine telefonische oder persönliche Besprechung Ihrer individuellen Wünsche stehen wir gerne zur Verfügung.

A. PERSÖNLICHE DATEN

I. Übergeber (derzeitiger Eigentümer)

Familienname	
Vorname	
Geburtsname	
Postanschrift	
Geburtsdatum	
	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden <i>wenn verheiratet:</i> <input type="checkbox"/> kein Ehevertrag <input type="checkbox"/> Gütertrennung
Telefonnummer	

ggf. Ehegatte (Mitübergeber bzw. Zustimmender)

Familienname	
Vorname	
Geburtsname	
Geburtsdatum	

II. Übernehmer

Familienname	
Vorname	
Geburtsname	

Postanschrift	
Geburtsdatum	
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden <i>wenn verheiratet:</i> <input type="checkbox"/> kein Ehevertrag <input type="checkbox"/> Gütertrennung
Telefonnummer	

ggf. Ehegatte (falls dieser miterwerben soll)

Familienname	
Vorname	
Geburtsname	
Geburtsdatum	

III. Geschwister des Übernehmers

Familienname	
Vorname	
Geburtsname	
Postanschrift	
Geburtsdatum	
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden <i>wenn verheiratet:</i> <input type="checkbox"/> kein Ehevertrag <input type="checkbox"/> Gütertrennung

Familienname	
Vorname	
Geburtsname	
Postanschrift	
Geburtsdatum	
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden <i>wenn verheiratet:</i> <input type="checkbox"/> kein Ehevertrag <input type="checkbox"/> Gütertrennung

B. GEGENSTAND DER ÜBERGABE

Übergeben wird folgendes Anwesen (ggf. Flurstücksnummer oder Grundbuchstelle angeben, soweit etwa aus früheren Verträgen bekannt). Bitte Nebenflächen auf anderen Flurstücken (Garagen, Anteile an gemeinschaftlichen Hofflächen etc.) nicht vergessen!

C. ZEITPUNKT DER ÜBERGABE

Übergang von Besitz, Nutzung, Lasten erfolgen mit Wirkung ab _____ 20____ auf den Übernehmer.

- Das Vertragsanwesen wird - auch künftig - nur vom Übergeber genutzt
 wird - auch künftig - nur vom Übernehmer genutzt
 wird - auch künftig - von Übergeber und Übernehmer genutzt
 ist (teilweise) vermietet.

D. GEGENLEISTUNG, VORBEHALTENE RECHTE

I. Übernahme von Verbindlichkeiten

- Das Anwesen wird schuldenfrei übergeben.
 Bestehende Verbindlichkeiten werden weiterhin durch den Übergeber abbezahlt.
 Der Übernehmer hat mit Wirkung ab Besitzübergang folgende Verbindlichkeiten bei nachfolgenden Banken zu übernehmen:

Bank:		
derzeitiger Schuldenstand: _____ EUR		derzeitiger Zinssatz: _____ %
Bank:		
derzeitiger Schuldenstand: _____ EUR		derzeitiger Zinssatz: _____ %
Bank:		
derzeitiger Schuldenstand: _____ EUR		derzeitiger Zinssatz: _____ %

Sonstige Verbindlichkeiten (z.B. gestundete Erschließungskosten etc.):

II. Wohnungsrecht oder Nießbrauch?

Zur Absicherung der künftigen Nutzung durch den Übergeber wird in der Regel am Vertragsanwesen 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 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. (z.B. wegen Pflegebedürftigkeit) werden kann.

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

Es soll vereinbart werden: ein Wohnungsrecht (nachstehend zu 1)
 der Nießbrauch (nachstehend zu 2)
 nichts von den vorstehenden

1. Wohnungsrecht wird vereinbart

alleinige Benutzung durch den Übergeber hinsichtlich folgender Räumlichkeiten

möglichst genaue Beschreibung der Räume, z.B. „Schlafzimmer, 1. OG, dritte Tür links“

Mitbenutzung durch den Übergeber (also gemeinschaftliche Nutzung durch Übergeber und Übernehmer) von:

- Wohnzimmer Küche Bad/WC Keller Speicher
 Werkstatt Garage
 Sonstigem: _____

Die für das Wohnen entstehenden **laufenden Kosten** wie für Heizung, Strom, Wasser, Kanalgebühren (soweit solche erhoben werden), Gebühren für Müllabfuhr und Kaminkehrer trägt

- der Übernehmer (hinsichtlich auf das gesamte Haus bezogene Kosten anteilig nach Wohnfläche. insgesamt der Übergeber.

Anfallende Schönheitsreparaturen der Austragswohnung trägt

- der Übernehmer. der Übergeber.

Stehen größere Sanierungs-, Renovierungs-, Um- oder Ausbauarbeiten an?

- Nein Ja, die Kosten hierfür trägt:

2. Nießbrauch wird vereinbart

- Für den Nießbrauch sollen die gesetzlichen Bestimmungen gelten.

D.h. der Nießbraucher trägt nur die mit der Nutzung des Vertragsanwesens verbundenen Kosten, z.B. die **Schuldzinsen** für Hausdarlehen, nicht aber den **Tilgungsanteil**, „normale“ Unterhaltungsaufwendungen, nicht aber „größere“ Reparaturen, wie z.B. eine Erneuerung des Dachs oder dergleichen.

- Für den Nießbrauch sollen die abweichende als die gesetzlichen Bestimmungen gelten.

Der Nießbraucher trägt alle mit dem Anwesen zusammenhängenden Aufwendungen, also z.B. auch Schuldtilgung und größere Reparaturen.

☞ Letzteres ist sinnvoll für die Einkommenssteuer, da nur der Nießbraucher solche Beträge bei Fremdvermietung absetzen kann.

III. 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 1 ½ Stunden je Tag
 - ☞ Regelfall, auch um Reduzierung der Sozialleistungen zu vermeiden
 - Pflegegeld erhält die pflegende Person

IV. Laufende Geldzahlungen durch den Übernehmer

- Der Übernehmer hat an den Übergeber als Gegenleistung laufende (monatliche) Zahlungen i. H. v. _____ EUR zu erbringen.
- ☞ Soweit solche Zahlungen erbracht werden sollen, sollte neben der rechtlichen Beratung durch den Notar ggf. auch steuerliche Beratung eingeholt werden.
- Laufende Geldzahlungen werden nicht vereinbart.

V. An Geschwister des Übernehmers zu erbringende (Gegen-) Leistungen

- Der Übernehmer ist verpflichtet, an seine nachgenannten Geschwister folgende Geldbeträge zu leisten.

Geschwistername: _____ (Adresse, s. unter A. III.),

einen Geldbetrag in Höhe von: _____ EUR,

zur Zahlung spätestens fällig am: _____ 20____, und bis dahin

unverzinslich verzinslich mit _____ % p.a.

Geschwistername: _____ (Adresse, s. unter A. III.),

einen Geldbetrag in Höhe von: _____ EUR,

zur Zahlung spätestens fällig am: _____ 20____, und bis dahin

unverzinslich verzinslich mit _____ % p.a.

- Gegenleistungen an Geschwister werden derzeit nicht vereinbart.

VI. 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. Zudem kann das Anwesen, falls der Übernehmer vor dem Übergeber versterben sollte, zurückgefordert werden. Der Inhalt eines solchen Rückforderungsrechts im Einzelnen wird anlässlich der Vertragsbesprechung durch den Notar erläutert.

- Ein Rückforderungsrecht soll vereinbart werden (Regelfall); dieses wird sodann im Grundbuch durch Vormerkung gesichert.
- Ein Rückforderungsrecht wird nicht gewünscht; der Übernehmer soll freier Eigentümer der Immobilie werden.

E. ERBRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

I. Berücksichtigung des Erwerbers beim Übernehmer

- 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 Nettowert 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.

Soweit erforderlich, wird der Notar bei der Sachbesprechung die unterschiedlichen Rechtsfolgen der vorstehenden erbrechtlichen Erklärungen erläutern.

II. Verhältnis zu weichenden Geschwistern

- Weichende Geschwister sollen auf ihren Pflichtteil bezüglich des übertragenen so verzichten, dass nach dem Ableben des Übergebers keine Nachforderungen mehr beim Übernehmer gestellt werden können.
 - Die Geschwister erscheinen im Termin mit.
 - Folgende ortsabwesende Geschwister werden bei einem anderen Notar nachgehmingen:

- Eine Beteiligung der weichenenden Geschwister erfolgt nicht.

III. Abschluss von Erbverträgen zwischen Übergeber und Ehegatten bzw. Übernehmer und Ehegatten

Sind der Übergeber und/oder der Übernehmer an der Errichtung eines notariellen Testaments bzw. eines Erbvertrages interessiert?

- Nein Ja

☞ Wenn ja, wird vor allem aus Gründen der Kostenersparnis empfohlen, einen Erbvertrag, der Übernehmer vor, der Übernehmer nach Abschluss des Übergabevertrages zu schließen. Der Ehegatte des Übernehmers sollte dann auch zur Besprechung erscheinen.

F. ETWAIGE WEITERÜBERTRAGUNG AN DEN EHEGATTEN DES ÜBERNEHMERS

Beabsichtigt der Übernehmer, den erworbenen Besitz – mit Zustimmung des Übergebers, jedoch nicht durch unmittelbaren Erwerb aus dessen Hand – an seinen Ehegatten, in der Regel dann zur Hälfte, weiter zu übertragen (Kettenschenkung)?

- Nein
 Ja ☞ Der Ehegatte muss dann auch erscheinen bzw. nachgenehmigen

Falls ja, übernimmt der Ehegatte die eingegangenen Verpflichtungen als weiterer Grundschuldner

- persönlich. nur im Grundbuch zur Haftung.

Soll ein Recht des Übernehmers zur Rückforderung bei Scheidung seiner Ehe aufgenommen werden?

- Nein
 Ja

Falls ja, wie soll vermögensrechtlich bei Rückforderung verfahren werden?

- Die Ehegatten haben sich so zu stellen, als hätte die Halbanteilsübertragung nie stattgefunden.
☞ Regelfall, Ausgleich erfolgt dann über Zugewinnausgleich
- Der Ehepartner erhält nur den Ausgleich der von ihm getätigten Investitionen gegen Nachweis, jedoch keinen zusätzlichen Zugewinnausgleich.
- Der Ehepartner erhält sowohl Ausgleich der von ihm getätigten Investitionen gegen Nachweis, als auch bezüglich sonstiger Wertsteigerungen einen Zugewinnausgleich.

G. HINWEISE

Die Erhebung und Speicherung **personenbezogener Daten** erfolgt nach § 12 ff. Bundesdatenschutzgesetz zu dienstlichen Zwecken; in diese wird eingewilligt.

Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten, soweit sie nicht bereits im Notariat Kunde waren, einen **gültigen Personalausweis oder Reisepass** mitbringen. Sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, sind auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorzulegen.

Erforderliche Erbscheine sind ausschließlich in **Ausfertigung** einzureichen.

Sofern der veräußerte Grundbesitz im Grundbuch eines Amtsgerichts außerhalb von Berlin/Brandenburg eingetragen ist, wird gebeten, zur Terminvorbereitung in ihrem Besitz befindliche beglaubigte **Grundbuchauszüge** jüngeren Datums einzureichen.

Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf eines Vertrages, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (KV Nr. 21302 ff. GNotKG). Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren auf die Beurkundungsgebühren angerechnet (Vorbem. KV 2.1.3 Abs. 2 GNotKG).

Einen **Beurkundungstermin**, den Sie bitte auch mit den weiteren Beteiligten abstimmen wollen, können Sie gerne unter der am Ende dieses Bogens genannten Telefonnummer vereinbaren oder uns per E-Mail eine Rückrufbitte zukommen lassen.

H. AUFTRAG AN DEN NOTAR

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar beauftragt

- einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen.
- einen Entwurf zu erstellen, bis spätestens zum _____ 20____ .
- den Entwurf
 - per Post
 - per E-Mail an: _____
 - per Fax an: _____

- an:
- alle Beteiligten unter A.
 - den / die Erwerber
 - den / die Veräußerer
 - _____

zu übersenden.

Ort, Datum

Unterschrift/-en