

# Formular zur Erstellung eines Überlassungsvertrags/zur Vorbereitung eines Besprechungstermins/Beurkundungstermins

## A. Daten der Beteiligten

### Veräußerer 1

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Geburtsdatum : \_\_\_\_\_

Geburtsort: \_\_\_\_\_

ggf. Geburtsname \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Staatsangehörigkeit \_\_\_\_\_

Familienstand  ledig  verheiratet  geschieden  
 verwitwet

Güterstand  kein Ehevertrag (notariell)  
 ansonsten: \_\_\_\_\_

Steuer-ID-Nummer: \_\_\_\_\_

### Veräußerer 2

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Geburtsort: \_\_\_\_\_

ggf. Geburtsname \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Staatsangehörigkeit \_\_\_\_\_

Familienstand  ledig  verheiratet  geschieden  
 verwitwet

Güterstand  kein Ehevertrag (notariell)  
 ansonsten: \_\_\_\_\_

Steuer-ID-Nummer: \_\_\_\_\_

### Erwerber

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Geburtsort: \_\_\_\_\_

ggf. Geburtsname \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Staatsangehörigkeit \_\_\_\_\_

Familienstand  ledig  verheiratet  geschieden  
 verwitwet

Güterstand  kein Ehevertrag (notariell)  
 ansonsten: \_\_\_\_\_

Steuer-ID-Nummer: \_\_\_\_\_

### Geschwister des Erwerbers

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Geburtsort: \_\_\_\_\_

ggf. Geburtsname \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Staatsangehörigkeit \_\_\_\_\_

Familienstand  ledig  verheiratet  geschieden  
 verwitwet

Güterstand  kein Ehevertrag (notariell)  
 ansonsten: \_\_\_\_\_

Steuer-ID-Nummer: \_\_\_\_\_

### Geschwister des Erwerbers

(ggf. auch Halbgeschwister angeben)

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

ggf. Geburtsname \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

### Geschwister des Erwerbers

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

ggf. Geburtsname \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon	_____	Telefon	_____
E-Mail	_____	E-Mail	_____
Staatsangehörigkeit	_____	Staatsangehörigkeit	_____
Familienstand	O ledig O verheiratet O geschieden O verwitwet	Familienstand	O ledig O verheiratet O geschieden O verwitwet
Güterstand	O kein Ehevertrag (notariell) O ansonsten:	Güterstand	O kein Ehevertrag (notariell) O ansonsten:
Steuer-ID-Nummer:	_____	Steuer-ID-Nummer:	_____
Name	_____	Name	_____
Vorname	_____	Vorname	_____
Geburtsdatum:	_____	Geburtsdatum:	_____
ggf. Geburtsname	_____	ggf. Geburtsname	_____
Straße, Haus-Nr.	_____	Straße, Haus-Nr.	_____
PLZ, Ort	_____	PLZ, Ort	_____
Telefon	_____	Telefon	_____
E-Mail	_____	E-Mail	_____
Staatsangehörigkeit	_____	Staatsangehörigkeit	_____
Familienstand	O ledig O verheiratet O geschieden O verwitwet	Familienstand	O ledig O verheiratet O geschieden O verwitwet
Güterstand	O kein Ehevertrag (notariell) O ansonsten:	Güterstand	O kein Ehevertrag (notariell) O ansonsten:
Steuer-ID-Nummer:	_____	Steuer-ID-Nummer:	_____

## B. Gegenstand der Übergabe

### 1. Grundbesitz

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!

.....

.....

.....

### 2. Wert

Der übergebene Grundbesitz hat folgenden Verkehrswert:

Bitte beachten Sie, dass Sie bei einer Schenkung verpflichtet sind, den Verkehrswert des überlassenen Grundbesitzes anzugeben und dieser im Zweifel durch einen Gutachter festgelegt werden muss. Das Notariat kann Ihnen gerne eine Hilfestellung zur Ermittlung des Wertes geben. Hierzu werden aber Unterlagen wie z. B. Brandversicherungsscheine (in diesen muss ein Wert nach 1914 in DM angegeben sein – sollte dieser Wert im Brandversicherungsschein nicht angegeben sein, kann dieser für die Berechnung nicht verwendet werden) und das Baujahr eines Gebäudes benötigt. Auch die Bau- oder Kaufkosten (unter Angabe des entsprechenden Jahres) können bei der Wertermittlung hilfreich sein. Außerdem wird bei Grundstücken der Quadratmeterpreis für die entsprechende Lage benötigt, den das zuständige Landratsamt – Gutachterausschuss – ermittelt. Sollte sich der Grundbesitz nicht im Landkreis Traunstein befinden, müssen Sie diesen Wert selbst erfragen. Die Einschätzung des Verkehrswertes ersetzt aber **keinesfalls** die Beurteilung durch einen Gutachter oder einen Steuerberater und es kann keine Haftung für eine Wertermittlung übernommen werden! Im Zweifel raten wir Ihnen, sich vorab steuerlich beraten zu lassen.

### C. Zeitpunkt der Übergabe

Übergang von Besitz, Nutzung, Lasten erfolgen mit Wirkung ab ..... 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. Gegenleistungen, Vorbehaltene Rechte

#### 1. Übernahme von Verbindlichkeiten

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

Bank: .....

derzeitiger Schuldenstand ..... €      derzeitiger Zinssatz: ..... %

Bank: .....

derzeitiger Schuldenstand ..... €      derzeitiger Zinssatz: ..... %

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

#### 2. 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. (etwa wegen Pflegebedürftigkeit) werden kann. Nähere Erläuterungen werden gerne bei einer etwa gewünschten Besprechung des Vertrages geben.

Es soll vereinbart werden:

- Wohnungsrecht (nachstehend a)
- Nießbrauch (nachstehend b)
- nichts von beiden

#### a) Wohnungsrecht wird vereinbart

**alleinige Benützung** durch den Übergeber hinsichtlich folgender Räumlichkeiten

(nach Möglichkeit genaue Beschreibung des/der Zimmer – z.B.: »Schlafzimmer im 1. Obergeschoß, dritte Türe links, gelegen«)

.....

.....

.....

**Mitbenützung** durch den Übergeber (also gemeinschaftliche Benützung von Übergeber und Übernehmer) von:

- Wohnzimmer
- Küche
- Bad/WC
- Keller
- Speicher
- Werkstatt
- Sonstiges
- Garage

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 der aufs gesamte Haus bezogenen Kosten anteilig nach der Wohnfläche)
- insgesamt der Übergeber

Anfallende Schönheitsreparaturen der Austragswohnung trägt

- der Übernehmer
- der Übergeber

Stehen größere Renovierungs- Um- oder Ausbauarbeiten an?

- nein
- ja; die Kosten hierfür trägt .....

#### **b) Nießbrauch wird vereinbart**

- für den Nießbrauch gelten die gesetzlichen Bestimmungen, (der Nießbraucher trägt dann 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 Daches o. dergl.)
- 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!)

#### **c) Jahreswert des Nießbrauchs/Wohnungsrechts**

Der Jahreswert für das vereinbarte Recht beträgt ca.:

Der Jahreswert für diese Rechte richtet sich nach der Miete, die für die Räumlichkeiten erzielt werden könnten, die der Veräußerer weiter nutzen will. Aufschluss hierüber kann der örtliche Mietspiegel geben, . Im Zweifel raten wir Ihnen, sich steuerlich beraten zu lassen, welcher Wert angesetzt werden kann.

### **3. 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)
  - Pflegegeld erhält die pflegende Person

#### 4. Laufende Geldzahlungen durch den Übernehmer

- der Übernehmer hat an den Übergeber als Gegenleistung laufende (monatliche) Zahlungen i.H.v. .... € zu erbringen. (Soweit solche laufenden Zahlungen erbracht werden sollen, sollte neben der rechtlichen Beratung durch das Notariat ggfls. auch steuerliche Beratung eingeholt werden.)
- laufende Geldzahlungen werden nicht vereinbart

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

- Gegenleistungen an Geschwister werden derzeit nicht vereinbart
- Der Übernehmer ist verpflichtet, an seine nachgenannten Geschwister folgende Geldbeträge hinauszahlen

an ..... einen Geldbetrag von ..... € zur Zahlung fällig  
 spätestens am ..... und bis dahin

Unverzinslich

verzinslich mit ..... % jährlich

an (Name, Vorname) ..... einen Geldbetrag von ..... € zur Zahlung fällig  
 spätestens am ..... und bis dahin

Unverzinslich

verzinslich mit ..... % jährlich

#### 6. 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 das Notariat erläutert.

- Ein Rückforderungsrecht soll vereinbart werden (Regelfall). Dieses wird dann im Grundbuch durch Vormerkung gesichert
- Ein Rückforderungsrecht wird nicht gewünscht, der Übernehmer wird also freier Eigentümer der Immobilie.

#### E. Erbrechtliche Bestimmungen

##### 1. Berücksichtigung des Erwerbs beim Übernehmer

- Es soll (nur) eine Anrechnung auf den Pflichtteil vorgenommen werden
- 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 das Notariat bei Sachbesprechung die unterschiedlichen Rechtsfolgen der vorstehenden erbrechtlichen Erklärungen erläutern und es kann auch geklärt werden, ob zusätzlich ein Testament erstellt werden soll.

## 2. Verhältnis zu weichenden Geschwistern

- 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: .....
- Eine Beteiligung der weichenden Geschwister erfolgt nicht.

## 3. Abschluss von Erbverträgen zwischen Übergeber und Ehegatten bzw. Übernehmer und Ehegatten

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

- Nein
- ja (wenn ja, dann wird darauf hingewiesen, dass nach einem Besprechungstermin zur Überlassung ggf. ein gesonderter Besprechungstermin bei der Notarin erforderlich sein kann).

## 4. Bindung durch Erbverträge/Ehegattentestamente

Ist der Übergeber durch gemeinschaftliche Verfügungen von Todes wegen (z. B. Erbvertrag/Ehegattentestament) gebunden?

- Nein, der Übergeber hat noch keinerlei Verfügungen von Todes wegen errichtet
- Ja, es besteht ein Erbvertrag/Ehegattentestament. Der Ehegatte des Übergeber ist ebenfalls Veräußerer/wird bei der Veräußerung ggf. mitwirken
- Ja, es besteht ein Erbvertrag/Ehegattentestament. Der Ehegatte des Veräußerers ist jedoch bereits vorverstorben.

**Falls eine bindende Verfügung von Todes wegen besteht/bereits ein Testament errichtet wurde, bitten wir, uns eine Kopie zukommen zu lassen, damit wir prüfen können, ob diese Verfügung von Todes wegen einer Veräußerung entgegenstehen könnte!**

## 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.
- Fertigt ein 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).

- Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass die Vergabe von Besprechungs- und/oder Beurkundungsterminen grundsätzlich erst **nach** Rücksendung des vollständig ausgefüllten Fragebogens möglich ist.

#### H. Auftrag an die Notarin

Zum Zwecke der Terminsvorbereitung wird die Notarin beauftragt:

- einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen
- einen Entwurfes zu erstellen
- den Entwurf zur Prüfung zu übersenden  per Post  per E-Mail .....
- an  alle Beteiligten  nur Erwerber  nur Veräußerer
- .....
- wegen einer telefonischen Vorbesprechung den  Veräußerer  Erwerber unter der Telefonnummer: ..... anzurufen
- Sonstiges/Bemerkungen: .....

, den .....

.....

*Unterschrift(en)*