

Notarin Antje Marschall, 01877 Bischofswerda, Süßmilchstraße 6  
E-Mail: info@notarin-marschall.de  
Tel: 03594 / 777480

## Anmeldung Grundstücksüberlassungsvertrag (Beurkundungsauftrag)

### 1. Personalien der Vertragsbeteiligten

#### 1.1. Veräußerer (Eigentümer)

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Geburtsort		
Postanschrift		
Telefon		
E-Mail-Adresse		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verw.	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verw.
falls verh., Güterstand	<input type="checkbox"/> gesetzlich (ohne Ehevertrag) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (selten)	<input type="checkbox"/> gesetzlich (ohne Ehevertrag) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (selten)
steuerliche Identifikationsnummer (11-stellig)		
Gesundheitliche Beeinträchtigung (sieht schlecht, hört schlecht, kann nicht schreiben)		

Gesamtanzahl der Kinder des Veräußerers (Eigentümers)

#### 1.2. Erwerber

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Geburtsort		
Postanschrift		

Telefon		
E-Mail-Adresse		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verw.	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verw.
falls verh., Güterstand	<input type="checkbox"/> gesetzlich (ohne Ehevertrag) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (selten)	<input type="checkbox"/> gesetzlich (ohne Ehevertrag) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (selten)
Verwandtschaftsverhältnis zum Veräußerer		
steuerliche Identifikationsnummer (11-stellig)		
Gesundheitliche Beeinträchtigung (sieht schlecht, hört schlecht, kann nicht schreiben)		

## 2. Grundbuchmäßige Beschreibung (gemäß Grundbuchauszug)

Grundbuch von		Blatt-Nr.	
Eigentümer			
Flurstücks-Nr.		Gemarkung	
Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs (z.B. Wege- und Wohnungsrechte, Grundschulden oder Hypotheken)			

## 3. Bebauung und Nutzung des Grundbesitzes

Art der Bebauung			
Allgemeiner Zustand			
Baujahr		Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Postanschrift			
Welche besonderen Mängel sind bekannt			
Mietverhältnisse			
Pachtverhältnisse			
Wert des Grundbesitzes			

#### 4. Vertragliche Vereinbarungen

Besitzübergabetag	
-------------------	--

Im Vertrag wird regelmäßig festgelegt, wann der Besitz, die Nutzungen und Einnahmen, die Lasten und Steuern sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der Verschlechterung des Grundbesitzes auf den Erwerber übergehen. Vom Übergang dieser Rechte und Pflichten ist der Übergang des Eigentums zu unterscheiden, welcher erst mit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch eintritt. Besitzübergabe bedeutet also die Verschaffung der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück bzw. Gebäude zu Gunsten des Erwerbers.

Wer trägt die Kosten und Steuern des Vertrages?	
---	--

Dies sind konkret die Notarkosten, die Gebühren für die staatlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Gebühren beim Grundbuchamt für die dortigen Eintragungen. Des Weiteren kann eine einmalige Schenkungsteuer in Betracht kommen. In der Regel werden die Kosten und Steuern des Vertrages vom Erwerber getragen. Informieren Sie sich bei Bedarf rechtzeitig vor dem Notartermin bei einem sachkundigen Steuerberater Ihrer Wahl über die steuerlichen Fragen und Folgen Ihres Vertrages - denn der Notar ist kein Steuerberater.

#### 5. Vereinbarung eines dinglichen Wohnungsrechts für den Veräußerer

Wenn die Wohnbedürfnisse des Veräußerers und seines Ehegatten bis zu deren Tode abgesichert werden sollen, wird ein dingliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB vereinbart. Dabei muss genau beschrieben werden, auf welche Wohnräume und Anlagen sich das Wohnungsrecht beziehen soll. Diese Räume und Anlagen dürfen die Wohnungsberechtigten unter Ausschluss des Eigentümers allein nutzen. Auch wird ausdrücklich vermerkt, dass sich das Wohnungsrecht auf die Mitbenutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume, Anlagen und Einrichtungen (z.B. Keller, Boden, Garten, Garage etc.) erstreckt und den freien Zu- und Umgang einschließt. Das Wohnungsrecht ist als dingliches Recht stets unentgeltlich. Die Ausübung ist nur den Wohnungsberechtigten selbst vorbehalten. Es erlischt mit dem Tode der Wohnungsberechtigten und kann unter Vorlage der Sterbeurkunde im Grundbuch gelöscht werden.

##### Soll ein Wohnungsrecht vereinbart werden?

ja, für den Veräußerer

ja für den Veräußerer und dessen Ehegatten (wenn dieser nicht Veräußerer ist)

(Wenn ja, bitte Daten des Ehegatten angeben: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

nein

##### Von den Wohnungsberechtigten allein genutzte Wohnräume:

##### 5.1. Gesamtes Hausanwesen (z.B. Einfamilienhaus)?

ja

nein, sondern bestimmte Wohnung bzw. einzelne Räume:

##### 5.2. Von den Wohnungsberechtigten allein genutzte einzelne Wohnräume:

Zimmer/ Wohnung	Etage	Lagebeschreibung in der Etage
z.B. Wohnzimmer	z.B. Erdgeschoss	z.B. gelegen vom Flur (oder Treppenaufgang) aus gesehen das 1. Zimmer auf der rechten Seite mit mit Fensterblick nach Süden

### 5.3. Von den Wohnungsberechtigten allein genutzte Anlagen und Einrichtungen

Anlage	Genauere Lagebeschreibung
z.B. Garage	z.B. links neben dem Wohnhaus gelegener Anbau

### 5.4. Von den Wohnungsberechtigten und dem Erwerber gemeinsam genutzte Wohnräume, Anlagen oder Einrichtungen (zutreffendes bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	Küche
<input type="checkbox"/>	Bad
<input type="checkbox"/>	Toilette
<input type="checkbox"/>	Keller

<input type="checkbox"/>	Boden
<input type="checkbox"/>	Schuppen
<input type="checkbox"/>	Garage
<input type="checkbox"/>	Hof

<input type="checkbox"/>	Garten
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

### 5.5. Wert des Wohnungsrechtes

Jahreswert des Wohnungsrechtes (hypothetische/ ortsübliche Miete)	
--	--

### 6. Rückforderungsrecht des Veräußerers

Übertragen die Eltern im Wege der Überlassung (auch vorweggenommene Erbfolge genannt) Grundbesitz auf ein Kind bzw. dessen Ehegatten, verbinden sie regelmäßig die Erwartung, dass der Erwerber z.B. den Grundbesitz zu ihren Lebzeiten weder veräußert noch belastet. Dieses Interesse besteht insbesondere dann, wenn die Eltern weiterhin im überlassenen Grundbesitz wohnen bleiben. Für den Fall, dass der Erwerber diese Verpflichtungen nachhaltig grob verletzt, wird oft ausdrücklich im Überlassungsvertrag ein Rückforderungsrecht des Veräußerers vereinbart. Es empfiehlt sich dann auch, das Rückforderungsrecht durch die Eintragung einer Rückübertragungsvormerkung für den Veräußerer in das Grundbuch sichern zu lassen.

#### So könnte das Rückforderungsrecht des Veräußerers im Vertrag formuliert werden:

Der Veräußerer ist berechtigt, von dem schuldrechtlichen Teil dieses Vertrages zurückzutreten und die sofortige Rückübereignung des Grundbesitzes zu verlangen, wenn

1. der betreffende Erwerber vor dem Veräußerer oder dem überlebenden Veräußerer verstirbt; für diesen Fall und unabhängig von weiteren Nachweisen erhält der Veräußerer hiermit unwiderruflich und frei von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht zu allen für die Rückübertragung erforderlichen Rechtshandlungen;
2. der betreffende Erwerber oder dessen Erben oder Rechtsnachfolger im Eigentum über den Grundbesitz ohne die vorherige Zustimmung des Veräußerers oder des Längstlebenden von ihnen verfügt, diesen Grundbesitz insbesondere durch Kauf, Tausch, Schenkung oder auf sonstige Weise veräußert oder ihn belastet sowie die zwangsweise Auseinandersetzung der Eigentümergeinschaft betreibt, als Veräußerung gilt auch der Fall der Vereinbarung der Gütergemeinschaft, als Belastung gilt auch die Neuvaluierung bestehenbleibender Grundschulden durch den Erwerber;
3. über das Vermögen des betreffenden Erwerbers oder seiner Erben oder Rechtsnachfolger ein Insolvenzverfahren eingeleitet oder die Eröffnung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

4. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das bewegliche oder unbewegliche Vermögen des betreffenden Erwerbers oder eines seiner Erben oder Rechtsnachfolger im Eigentum, insbesondere in den hier veräußerten Grundbesitz angeordnet werden und die Maßnahme nicht innerhalb von zwei Monaten aufgehoben wird;
5. der betreffende Erwerber oder sein Ehegatte Antrag auf Scheidung der Ehe oder Antrag auf vorzeitigen Ausgleich des Zugewinns stellen sollte und der in dieser Urkunde übertragene Grundbesitz nicht durch güterrechtliche Vereinbarung dem Zugewinnausgleich entzogen worden ist.

Soll das Rückforderungsrecht für den Veräußerer aufgenommen werden?	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Sind weitere Rückforderungsgründe gewünscht?	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein

## 7. Der Pflichtteilergänzungsanspruch der Geschwister

Der Wert des übertragenen Grundbesitzes (ggf. abzüglich etwaiger Gegenleistungen wie z.B. Wohnungsrecht) wird - wenn der Veräußerer innerhalb von zehn Jahren nach der Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber verstirbt - für die Pflichtteilsberechnung dem Nachlass des Veräußerers gemäß § 2325 BGB hinzugerechnet. Das kann dazu führen, dass der Erwerber etwa gegenüber seinen Geschwistern Pflichtteilergänzungszahlungen (und zwar in Geld) zu leisten hat.

**Deshalb ist unbedingt zu empfehlen:** Sprechen Sie bitte alle Grundstücksübertragungen auch mit den Kindern ab, die selbst nicht erwerben. Sind diese Kinder mit der Übertragung einverstanden, dann sollten sie als weitere Beteiligte am Notartermin teilnehmen. Der Notar nimmt das Einverständnis und einen Verzicht auf den vorgenannten Pflichtteilergänzungsanspruch mit in den Vertrag auf. Der Erwerber ist nur so vor späteren Ansprüchen seiner Geschwister geschützt.

Sollen die Geschwister mitwirken?

ja

nein

### 7.1. Beteiligte Geschwister:

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Geburtsort		
Postanschrift		
Telefon		
E-Mail-Adresse		
Gesundheitliche Beeinträchtigung (sieht schlecht, hört schlecht, kann nicht schreiben)		

**7.2. Abfindung:**

<input type="checkbox"/>	Der Veräußerer/ Erwerber erbringt keinerlei Gegenleistungen oder Abfindungen zu Gunsten der weichenden Geschwister. Die weichenden Geschwister verzichten auf Forderungen oder Ansprüche wegen des übertragenen Grundbesitzes.
	Folgende Gegenleistungen (Abfindungen) sollen im Vertrag vereinbart werden:
	Wer erbringt die Gegenleistung:
<input type="checkbox"/>	Höhe des Geldbetrages in EUR:
	Fälligkeit und Zahlungsweise:
	Bankverbindung

**8. Raum für besondere Bemerkungen und Hinweise:****9. Hinweise:**

- Die Rechtswirksamkeit und der Vollzug des Vertrages im Grundbuch können von der Erteilung behördlicher Genehmigungen und Erklärungen abhängig sein. Die Veräußerung eines **land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücks oder einer Hofstelle** bedarf im Regelfall einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz durch das zuständige Landwirtschaftsamt.
- Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten, einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mitbringen. Sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, sind auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) im Original vorzulegen.
- Erforderliche Erbscheine sind ausschließlich in Ausfertigung bei Beurkundung vorzulegen.
- Fertigt die Notarin auftragsgemäß den Entwurf eines Vertrages, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt. Auch für eine Beratung, auf die keine Beurkundung folgt, fallen die gesetzlichen Gebühren an.
- Vereinbaren Sie den Beurkundungstermin, den Sie bitte auch mit den weiteren Beteiligten abstimmen wollen, telefonisch mit dem Büro. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass die Vergabe von Beurkundungsterminen grds. erst nach Rücksendung des vollständig ausgefüllten Fragebogens und Entwurfsversendung möglich ist.

ich wünsche zunächst eine Beratung

Die Notarin wird beauftragt, den Entwurf der notariellen Urkunde zu fertigen und zu übersenden an:

- |   |                                   |                                     |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> den Veräußerer         | <input type="checkbox"/> per Post | <input type="checkbox"/> per E-Mail |
| <input type="checkbox"/> dem/den Erwerber/n     | <input type="checkbox"/> per Post | <input type="checkbox"/> per E-Mail |
| <input type="checkbox"/> beteiligte Geschwister | <input type="checkbox"/> per Post | <input type="checkbox"/> per E-Mail |
| <input type="checkbox"/> .....                  | <input type="checkbox"/> per Post | <input type="checkbox"/> per E-Mail |

Ort, Datum

.....  
Unterschrift/en Auftraggeber

