

Fragebogen Übergabevertrag

Wir freuen uns, Sie bei der Übertragung Ihrer Immobilie unterstützen zu können.

Eine Grundstücksübertragung berührt in aller Regel persönliche, zivil-, sozial- und steuerrechtliche Bereiche, die sich in unterschiedlicher Gewichtung überschneiden. Es ist deshalb von besonderer Bedeutung, zunächst Ihre persönliche Interessenlage zu erfassen. Eine Grundstücksübertragung kann z. B. eine reine Schenkung sein, ein vollentgeltliches Rechtsgeschäft (also nichts anderes als ein Kaufvertrag) oder etwas zwischen beiden Varianten. Die nachstehenden Hinweise und Fragen können angesichts der Lebensvielfalt nur typische Sachverhalte berücksichtigen. Hinweise und Abfragen sind bewusst nicht vollständig, um diesen Fragebogen nicht zu überlasten und die Darstellung zu vereinfachen. Dieser Fragebogen ersetzt daher niemals das individuelle Beratungsgespräch. Er erleichtert uns aber die Vorbereitung und Durchführung der Beratung sowie die Erstellung des Vertragsentwurfes. Bitte füllen Sie diesen Fragebogen, soweit es Ihnen möglich ist, aus und leiten Sie uns diesen zu, entweder per Post an

Kanzlei Söbbeke, Agathastr. 29, 48599 Gronau-Epe
oder per Telefax: 02565/9342-40

oder an die zentrale E-Mail-Adresse info@kanzlei-soebbeke.de bzw. an die Ihnen bekannte individuelle E-Mail-Adresse Ihres Sachbearbeiters.

Natürlich können Sie anstelle des Ausfüllens des Fragebogens die darin abgefragten Informationen auch ohne Verwendung des Formulars einfach auch als E-Mail übersenden. Verwenden Sie in diesem Fall (einfach) den Fragebogen als Checkliste.

Fertigt die Notarin auftragsgemäß den Entwurf eines Vertrages, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (KV 21302 – 21304 des GNotKG). Bei späterer Beurkundung werden die Entwurfsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.

Für Fragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich sehr gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns telefonisch unter 02565/9342-0, per E-Mail unter info@kanzlei-soebbeke.de oder im Internet unter www.kanzlei-soebbeke.de.

Informieren Sie sich auf unserer Homepage unter dem Punkt „Übergabevertrag“. Eine Antwort auf alle wichtigen Fragen finden Sie dort unter dem Punkt „FAQ“.

Haben Sie Fragen zum Ablauf des Beurkundungsverfahrens informieren Sie sich auf unserer Homepage unter dem Punkt „So läuft's beim Notar“.

Vorbemerkungen

Bevor Sie sich für eine Übertragung zu Lebzeiten entscheiden, sollten Sie als Alternative auch die Vererbung in Betracht ziehen.

Hauptmotive für die lebzeitige Übertragung sind

- die Ausnutzung der 10-Jahres-Fristen für die Wiedergewährung der schenkung-/erbschaftsteuerrechtlichen Freibeträge,
- die Verteilung des Vermögens unter Mitwirkung der Kinder in einer Streitvermeidenden einvernehmlichen Weise,
- die Sicherstellung der Versorgung des Übergebers im Alter,
- die Vermeidung künftigen Sozialhilferegresses,
- die Existenzsicherung des Übernehmers.

Für die lebzeitige Übertragung („aus warmer Hand“) im Unterschied zur letztwilligen Zuwendung sprechen

- der sofortige Entlastungseffekt beim Übergeber,
- die Möglichkeit, Konsens und Ausgleich unter mehreren Nachkommen herbeizuführen,
- Schenkungsteuerliche Überlegungen (Ausnutzung der 10-Jahres-Fristen für die Freibeträge, Abzugsfähigkeit vorbehaltener Nutzungsrechte),
- die Chance, nach Ablauf von zehn Jahren seit der Schenkung dem Rückforderungsregress späterer Sozialleistungsträger zu entgehen (§ 528 BGB)
- die Chance, unliebsame Pflichtteilsberechtigten zu umgehen.

Die Zuwendung durch letztwillige Verfügung („Testament“) ist dagegen überlegen hinsichtlich der dinglichen Wirkungen von kontroll- und verfügungsentziehenden Elementen (Testamentsvollstreckung, Vor- und Nacherbfolge, auch hinsichtlich ihrer gläubigerabwehrenden Wirkung: §§ 2115, 2214 BGB), ebenso im Hinblick auf die Möglichkeit, Planänderungen bis zum letzten Moment zu berücksichtigen und die fortbestehende eigene Verfügungsmacht über Substanz und Ertrag des Vermögens bis zum letzten Atemzug.

Wichtig daher: Zu jeder Beratung über lebzeitige Vermögensübertragung gehört die Abgrenzung und Abwägung zur Vermögensübertragung von Todes wegen.

Persönliche Daten Übergeber 1

Nachname

Vorname

abweichender Geburtsname

Geburtsdatum

Wohnanschrift

Telefon Festnetz

Telefon Mobil

E-Mail

Steueridentifikationsnummer

Staatsangehörigkeit deutsch andere, nämlich:

Güterstand ledig verheiratet geschieden verwitwet

Falls verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen Ja Nein

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie im Ehevertrag vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft Gütertrennung Gütergemeinschaft

Sind Sie eingetragener Eigentümer? Ja Nein

Persönliche Daten Übergeber 2

- Übergeber ist Ehegatte des Übergebers 1, soweit nachstehend keine abweichenden Daten enthalten sind, sollen die Daten des Übergeber 1 übernommen werden.

Nachname

Vorname

abweichender Geburtsname

Geburtsdatum

Wohnanschrift

Telefon Festnetz

Telefon Mobil

E-Mail

Steueridentifikationsnummer

Staatsangehörigkeit deutsch andere, nämlich:

Güterstand ledig verheiratet geschieden verwitwet

Falls verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen Ja Nein

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie im Ehevertrag vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft Gütertrennung Gütergemeinschaft

Sind Sie eingetragener Eigentümer? Ja Nein

Mehr als 2 Übergeber? Dann drucken Sie diese Seite bitte einfach mehrfach aus.

Persönliche Daten Übernehmer 1

Nachname

Vorname

abweichender Geburtsname

Geburtsdatum

Wohnanschrift

Telefon Festnetz

Telefon Mobil

E-Mail

Steueridentifikationsnummer

Staatsangehörigkeit deutsch andere, nämlich:

Güterstand ledig verheiratet geschieden verwitwet

Falls verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen Ja Nein

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie im Ehevertrag vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft Gütertrennung Gütergemeinschaft

Verwandtschaftsverhältnis zum Übergeber

Persönliche Daten Übernehmer 2

- Übernehmer 2 ist Ehegatte des Übernehmers 1, soweit nachstehend keine abweichenden Daten enthalten sind, sollen die Daten des Übernehmers 1 übernommen werden.

Nachname

Vorname

abweichender Geburtsname

Geburtsdatum

Wohnanschrift

Telefon Festnetz

Telefon Mobil

E-Mail

Steueridentifikationsnummer

Staatsangehörigkeit deutsch andere, nämlich:

Güterstand ledig verheiratet geschieden verwitwet

Falls verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen Ja Nein

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie im Ehevertrag vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft Gütertrennung Gütergemeinschaft

Verwandtschaftsverhältnis zum Übergeber

Mehr als 2 Übernehmer? Dann drucken Sie diese Seite bitte einfach mehrfach aus.

Daten zum Vertragsobjekt

Bitte geben Sie nachstehend die Objektdaten so genau wie möglich an, soweit Sie Ihnen bekannt sind. Wir recherchieren die Daten im Grundbuch und holen die erforderlichen Grundbuchauszüge ein. Es ist also nicht notwendig, dass Sie selbst im Vorfeld einen Grundbuchauszug besorgen und uns zuleiten.

Objektanschrift

Amtsgericht

Gemarkung (Stadtteil)

Grundbuchblatt

Flurstück(e)

Nutzungsart:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Einfamilienwohnhaus | <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus | <input type="checkbox"/> Reihenhaus |
| <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> Gewerbeobjekt | <input type="checkbox"/> Bauplatz |
| <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> Erbbaurecht | <input type="checkbox"/> Acker/LW-Fläche |

Bei Gebäude, Baujahr:

Wird eine Garage, ein Stellplatz oder ein gemeinschaftlicher Weg mit separater Grundbuchnummer mit verkauft?

Nein Ja, nämlich:

Grundbuchblatt:

Zusätzliche Angaben beim Erbbaurecht

Erbbaurechtsvertrag vom _____

Name des Grundstückseigentümers _____

Höhe des jährlichen Erbbauzinses _____

Datum der letzten Erbbauzinserhöhung _____

Eine beglaubigte Fotokopie des Erbbaurechtsvertrages muss zum Beurkundungstermin vorliegen.

Zusätzliche Angaben bei einer Eigentumswohnung

Teilungserklärung vom _____

Name und Anschrift des Hausverwalters _____

Gibt es eine Instandhaltungsrücklage? Ja Nein

Wenn ja: Höhe € zum _____

Eine beglaubigte Fotokopie der Teilungserklärung muss zum Beurkundungstermin vorliegen.

Verfügungsbeschränkungen

Unterliegen Sie möglicherweise Verfügungsbeschränkungen bei der Übertragung Ihrer Immobilie aufgrund bindender erbrechtlicher Verfügungen, z. B. aufgrund erbvertraglicher Bindungen oder Bindungen aufgrund eines gemeinschaftlichen Testaments? Bitte reichen Sie ggf. bestehende letztwillige Verfügungen von Todes mit ein, insbesondere Ehegattentestamente, wenn der Ehegatte bereits verstorben ist.

- Solche Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht
- Solche Verfügungsbeschränkungen bestehen, siehe Anlage.
- Unsicher, die Testamente füge ich zur Prüfung in der Anlage bei.

Sind Sie Alleineigentümer der Immobilie und verheiratet? Besteht Bereitschaft Ihres Ehegatten, an der Übertragung mitzuwirken?

- Nicht verheiratet
- Verheiratet, Mitwirkung des Ehegatten wird nicht gewünscht
- Verheiratet, Mitwirkung des Ehegatten unproblematisch.
Seine Daten lauten (Vor- und Zuname, Geburtsname, Geburtsdatum, Abschrift, falls abweichend):

Gegenleistung

Entscheidend bei der Übertragung von Grundbesitz ist die Gegenleistung. Eine Übertragung von Grundbesitz kann z. B. komplett unentgeltlich, teilentgeltlich oder vollentgeltlich erfolgen sowie können Vorbehaltsrechte wie z. B. ein Wohnrecht vereinbart werden. Die nachfolgende Liste ist beispielhaft, orientiert an den häufig vorkommenden Standardfällen, nähere Details werden im persönlichen Beratungsgespräch besprochen.

Gegenleistung in Geld an den Übergeber

Soll eine Gegenleistung an den Übergeber in Geld erfolgen?

- Nein Ja, €

Wenn ja: Wie hoch schätzen Sie den Verkehrswert, wenn Sie die Immobilie an einen fremden Dritten veräußern würden:

Gegenleistung in Geld an Dritte, z. B. an andere Kinder des Übergebers

Soll eine Gegenleistung an Dritte in Geld erfolgen?

Nein Ja, an/Höhe:

Wenn ja: Bitte benennen Sie die Höhe der Gegenleistung und an wen?

Gegenleistung durch Darlehensverbindlichkeiten

Sollen durch den Übernehmer Darlehensverbindlichkeiten des Übergebers abgelöst bzw. übernommen werden?

Ja Nein

Wenn ja: Bitte benennen Sie die Höhe der Gegenleistung bzw. welches Darlehen übernommen werden soll und machen Sie Angaben zur Bank (z. B. Ansprechpartner)?

Nutzungsvorbehalte

Möchten Sie ganz oder teilweise die Nutzung an dem übertragenen Grundbesitz vorbehalten?

Ja Nein

Generell gilt: Bitte stimmen Sie jede Übertragung im Vorfeld mit Ihrem steuerlichen Berater ab.

Es wird gewünscht

- Wohnungsrecht
- Nießbrauchsrecht
- Mitbenutzungsrecht (Übernehmer darf ebenfalls die Immobilie nutzen)

Welchen Umfang soll das Wohnungsrecht haben?

- Gesamte Immobilie
 - Folgender Umfang (z. B. Erdgeschoss, 1. OG):
-

Liegt Ihnen ein Plan vor, reichen Sie diesen bitte ein. Bitte prüfen Sie bei Wohnungsrechten, wie die Kostenverteilung zwischen Nutzungsberechtigtem und Eigentümer sein soll. Hierbei kann man insbesondere zwischen gewöhnlichen/laufenden Kosten (z.B. Verbrauchskosten, Grundsteuer, etc.) und außerordentlichen Kosten (z. B. Dachreparatur) unterscheiden.

Verbrauchskosten und normale Unterhaltungskosten (z. B. Grundsteuer, Strom, Wasser) trägt der

- Übergeber Übernehmer

Außergewöhnliche Kosten (z. B. Dachreparatur) trägt der

- Übergeber Übernehmer

Rückforderungsrechte

Sollen Rückforderungsrechte begründet werden?

- Ja Nein

Wenn ja:

Rückforderungsmöglichkeit, wenn

- der Übernehmer den Vertragsgegenstand veräußert oder belastet
- über das Vermögen des Übernehmers das Insolvenzverfahren eröffnet werden soll
- die Zwangsvollstreckung in den Vertragsgegenstand betrieben wird
- der Übernehmer vor dem Übergeber (ggf. ohne Abkömmlinge) stirbt
- bei einer Ehescheidung des Übernehmers der Vertragsgegenstand beim güterrechtlichen Ausgleich tatsächlich Berücksichtigung findet
- in der Person des Übernehmers ein Grund besteht, der die Pflichtteilsentziehung rechtfertigt

Mehrere Berechtigte von Vorbehaltsrechten

Die vorgenannten Rechten werden in der Regel für den Übergeber bestellt. Gerade bei Ehegatten werden Immobilien häufig als „gemeinschaftliches“ Vermögen angesehen, sind aber zivilrechtlich manchmal nur Eigentum eines Ehegatten. Dann stellt sich die Frage, ob die vorgenannten Rechte nur zugunsten des übertragenden Ehegatten vereinbart werden sollen oder für beide Ehegatten.

Hierzu wird vermerkt:

- nicht relevant, Übergeber nicht verheiratet
- nur für übertragenden Ehegatten
- für beide Ehegatten
- aufschiebend bedingt nach dem Tod des Übergebers

Vorsorge bei Vorbehaltsrechten

Vorbehaltsrechte werden zur Absicherung des Übergebers in der Regel im Grundbuch eingetragen. Dadurch wird der Grundbesitz für den Übernehmer zu Lebzeiten des Übergebers häufig unveräußerlich. Daher sollte Vorsorge für den Fall der Geschäftsunfähigkeit des Übergebers getroffen werden.

Merke: Keine Vorbehaltsrechte ohne notarielle Vorsorgevollmacht!

Ausgleichung unter Kindern

- nicht relevant
- relevant, folgendes Regelungsziel soll erreicht werden:

Pflichtteil und Abfindung

Sollen weitere Abkömmlinge an der Übertragung mitwirken und in den Bezug auf den Übertragungsgegenstand

- vollständig verzichten
- auf ihren Pflichtteil verzichten

Hierzu wird vermerkt:

- weitere Abkömmlinge als die Übernehmer existieren nicht
- sonstige Abkömmlinge sollen nicht an der Übertragung mitwirken; die damit verbundenen rechtlichen Nachteile nehmen wir in Kauf
- die weiteren Abkömmlinge sollen mitwirken, deren Daten lauten:

Anrechnung der Schenkung

Hierzu wird vermerkt:

- keine ausdrückliche Pflichtteilsanrechnung, kein Pflichtteilsverzicht
- Pflichtteilsanrechnung
- bei mehreren Übergebern: Pflichtteilsanrechnung gegenüber dem erstversterbenden Elternteil
- Pflichtteilsverzicht gegenüber dem übergebenden Elternteil
- Pflichtteilsverzicht gegenüber beiden Elternteilen
- Verzicht gegen Zahlung einer Abfindung

Sonstige Gegenleistungen

Im Rahmen von Immobilienübertragungen sind natürlich weitere Gegenleistungen möglich (z. B. Rentenzahlungen, Pflegeversicherungen, um nur einige zu nennen). Das gegenständliche Formular behandelt nur die typischen Gestaltungsformen in der Praxis. Gerne beraten wir Sie individuell über weitere Gestaltungsvarianten. Gerne können Sie hier weitere Wünsche angeben:

Finanziert der Übernehmer den Erwerb der Immobilie bzw. ist eine Sanierung der Immobilie geplant und ist hierfür eine Grundschuldbestellung am Vertragsobjekt erforderlich?

Ja Nein

Wenn ja, wurden seitens der Bank Grundschuldbestellungsurkunden übergeben?

Wenn möglich, die Grundschuldbestellungsurkunden vor dem Termin einreichen.

Entwurfsübersendung

Der Entwurf soll im Vorfeld an alle Beteiligten übersandt werden

Ja Nein

Haben Sie bereits im Vorfeld mit einem Mitarbeiter unserer Kanzlei über den Vorgang gesprochen, so dass wir diesen schneller zuordnen können?

Nein Ja, mit: _____

Gibt es weitere Angaben zu dem Entwurf, die Sie uns mitteilen möchten?

Wer hat dieses Formular ausgefüllt?

Übergeber Übernehmer

Wünschen die Parteien den überwiegenden Kontakt per E-Mail (unverschlüsselt)?

Ja Nein Nur: _____

Hinweise

Die Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten erfolgt nach §§ 12 ff. Bundesdatenschutzgesetz sowie nach §§ 13, 14 DSGVO zu dienstlichen Zwecken; in diese wird eingewilligt.

Die Beteiligten erklären sich in Kenntnis des jederzeitigen Widerrufs Ihrer Erklärung damit einverstanden, dass Ihnen die Entwürfe der erforderlichen Urkunden per E-Mail in unverschlüsselter Form zugesandt werden.

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) vorzulegen.

Erforderliche Erbscheine sind ausschließlich in Ausfertigung vorzulegen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unsere Kanzlei, wir sind Ihnen gerne behilflich.

Zur Vereinbarung eines Beurkundungstermins, wählen Sie die Rufnummer 02565 93420.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Auftrag

Die Notarin wird hiermit beauftragt, gemäß den in diesem Formular gemachten Angaben einen Entwurf zu erstellen und den Beteiligten zur Durchsicht zu übersenden.

Die vorstehenden Hinweise haben wir zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Unterschrift
