

Checkliste/Fragebogen für Grundstücksüberlassungen



Notare
Dr. Carl Michael Niemeyer
Dr. Stefan Gloser

3

Universitätsstraße 2/III
91054 Erlangen
Telefon 09131 / 8124230
Telefax 09131 / 8124238
mail@notare-unistrasse.de
www.notare-unistrasse.de

1. Persönliche Daten

a) Übergeber	Erste(r) Übergeber(in)	Zweite(r) Übergeber(in)
Familienname		
Vorname		
Geburtsname		
Postanschrift		
Geburtsdatum		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verh., Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand:
Telefon (tagsüber)/ Fax/Mobiltelefon		
Steuer-ID-Nummer		
Staatsangehörigkeit		
Anteil am veräußerten Grundbesitz	Miteigentum (Quote: ____/____) Miterbe (Quote: ____/____)	Miteigentum (Quote: ____/____) Miterbe (Quote: ____/____)

b) Übernehmer	Übernehmer 1	Übernehmer 2
Familiennamen		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Postanschrift		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verh., Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand:
Telefon (tagsüber)/ Fax/Mobiltelefon		
Steuer-ID-Nummer		
Staatsangehörigkeit		
Angaben nur erforderlich, falls ausländische Staatsangehörigkeit: <ul style="list-style-type: none"> • Datum der Eheschließung • gewöhnlicher Aufenthalt z.Zt. der Eheschließung wo? 		
künftiger Anteil am erworbenen Grundbesitz	<input type="checkbox"/> Miteigentum (Quote: ____/____) <input type="checkbox"/> GbR-Anteil	<input type="checkbox"/> Miteigentum (Quote: ____/____) <input type="checkbox"/> GbR-Anteil

c) Geschwister des Übernehmers	Geschwister 1	Geschwister 2
Familienname		
Vorname		
Geburtsname		
Postanschrift		
Geburtsdatum		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verh., Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand:
Telefon (tagsüber)/ Fax/Mobiltelefon		
Staatsangehörigkeit		

c) Geschwister des Übernehmers	Geschwister 3	Geschwister 4
Familienname		
Vorname		
Geburtsname		
Postanschrift		
Geburtsdatum		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verh., Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand:
Telefon (tagsüber)/ Fax/Mobiltelefon		
Staatsangehörigkeit		

2. Vertragsobjekt

a) Grundbuchstand, Lage

Gemarkung:	Flurstück-Nr.	weitere Flurstück-Nr.
Grundbuchamt:	Blatt	weiteres Blatt
postalische Bezeichnung		
Übergabe erfolgt an	<input type="checkbox"/> Übernehmer 1	<input type="checkbox"/> Übernehmer 2
Verkehrswert (ca.)		
(bei mehreren Übernehmern bitte diese Seite je Übernehmer einmal drucken und ausfüllen!)		
Bitte Nebenflächen auf anderen Flurstücken (Garagen, Anteile an gemeinschaftlichen Hofflächen, Weganteile etc.) nicht vergessen!		
Evtl. mitveräußerte Sachen:		
eingetragener Eigentümer:	<input type="checkbox"/> Übergeber <input type="checkbox"/> nein, sondern.....	
Übergeber ist	<input type="checkbox"/> Erbe (bitte Erbnachweis einreichen, falls Grundbuch nicht berichtet)	

b) Zusätzliche Angaben bei Überlassung von Teilflächen

Sofern nur eine Teilfläche eines Grundstücks veräußert werden soll, ist gleichzeitig mit diesem Fragebogen ein amtlicher Lageplan einzureichen, in welchem die veräußerte Teilfläche farbig eingezeichnet ist. Alternativ kann der Notar (kostenpflichtig) einen Lageplan bestellen (bitte ggf. mitteilen).	
Größe der Teilfläche:	ungefähr Quadratmeter
Vermessungsantrag?	<input type="checkbox"/> bereits gestellt <input type="checkbox"/> noch nicht gestellt <input type="checkbox"/> soll der Notar stellen <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> vordringlich (verursacht Mehrkosten beim Vermessungsamt) <input type="checkbox"/> stellen die Beteiligten selbst <input type="checkbox"/> bereits vermessen (FN Nr.)
Vermessungskosten	<input type="checkbox"/> trägt der Übergeber <input type="checkbox"/> trägt der Übernehmer <input type="checkbox"/> tragen

c) Nutzung, Erschließung, Besitzübergang

Bebauung	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut mit
vermietet/verpachtet	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ganz <input type="checkbox"/> teilweise (Umfang: :.....) Kautions <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja in Höhe von <input type="checkbox"/> Übernehmer ist Mieter
Erschließung (Straßenausbau, Wasser, Kanal)	<input type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> nicht erschlossen, weil <input type="checkbox"/> teilerschlossen (Umfang:) Erschließungskosten: <input type="checkbox"/> bereits abgerechnet <input type="checkbox"/> bereits vollständig bezahlt

d) weitere durch den **Übergeber** zu erbringende Leistungen,
z.B. Geldschenkung an Geschwister

3. Gegenleistungen, vorbehalten Rechte

a) Übernahme von Verbindlichkeiten*

- Vertragsobjekt wird **lastenfrei** übergeben. Zu etwa eingetragenen Grundpfandrechten (Grundschulden, Hypotheken)...
 - soll der Notar die Löschungsbewilligung von den Gläubigern anfordern
 - legen wir die Löschungsbewilligung (im Original) bis spätestens zur Beurkundung vor (günstiger!)
- Bestehende Verbindlichkeiten sind ausschließlich solche des Übergebers und werden von diesem **weiter abbezahlt**
- Der Übernehmer hat mir Wirkung ab Besitzübergang folgende Verbindlichkeiten **zu übernehmen**:
Bank: Darl. IBAN:
derzeitiger Schuldenstand ca. EUR
- Bank: Darl. IBAN:
derzeitiger Schuldenstand ca. EUR
- Die Eigentumsumschreibung auf den Übernehmer soll...
 - unabhängig** von der Haftentlassung des Übergebers erfolgen. Um die Haftentlassung kümmern wir uns selbst.
 - erst nach **Haftentlassung** des Übergebers erfolgen. Der Notar soll die Haftentlassungserklärung einholen.
- Sonstige Verbindlichkeiten (z.B. gestundete Erschließungskosten; bitte Einzelheiten auführen)

Hinweis: Sofern das Vertragsobjekt **nicht lastenfrei übergeben werden kann, bitten wir Sie diesen Punkt vorab mit Ihren Gläubigern zu besprechen!*

b) Nutzungsrechte

Wohnungsrecht oder Nießbrauch?

Zur Absicherung der künftigen Nutzung durch Übergeber wird in der Regel am Vertragsanwesen entweder ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauch bestellt. Der **Nießbrauch** ist das umfassendere Recht; in diesem Fall behält sich der Übergeber sämtliche Nutzungen des Vertragsgegenstandes, insbesondere auch Mieterträge, vor (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.

Es wird vereinbart:

- Wohnungsrecht (nachstehend aa))
- Nießbrauch (nachstehend bb))
- nichts von beiden

aa) Wohnungsrecht

alleinige Benützung durch den Übergeber hinsichtlich folgender Räumlichkeiten

(bitte genaue und für Außenstehende nachvollziehbare Beschreibung des/der betroffenen Zimmer -z.B.: „Schlafzimmer im 1. Obergeschoß, dritte Türe links“ oder „einzige abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus Flur, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer“ usw.)

.....

.....

.....

.....

.....

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

- Dachboden und Keller zu Lagerzwecken, Garten (Regelfall)
- oder
- | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Wohnzimmer | <input type="checkbox"/> Küche | <input type="checkbox"/> Bad/WC |
| <input type="checkbox"/> Keller | <input type="checkbox"/> Speicher | <input type="checkbox"/> Werkstatt |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | | |

Die für das Wohnen entstehenden laufenden **Kosten** wie für Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr und laufende Reparaturen trägt für die Wohnrechtsräume

- der Übergeber (Regelfall)
- insgesamt der Übernehmer

Stehen größere Renovierungs- Um- oder Ausbauarbeiten an?

- nein
- ja; die Kosten hierfür trägt

Garage:

- Garagennutzungsrecht** gewünscht? Bei mehreren Garagen bitte angeben, welche:
.....

bb) Nießbrauch

- 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, Erschließungskosten und größere Reparaturen

c) Leistungen an Geschwister

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

an (Name, Vorname)
einen Geldbetrag von EUR zur Zahlung fällig spätestens am
und bis dorthin unverzinslich

an (Name, Vorname)
einen Geldbetrag von EUR zur Zahlung fällig spätestens am
und bis dorthin unverzinslich

d) Rückforderungsrecht

Durch ein Rückforderungsrecht kann der Übergeber das Vertragsobjekt unter bestimmten Umständen (z.B. Veräußerung, Vorversterben des Übernehmers, Insolvenz) zurückfordern.

- Ein Rückforderungsrecht soll vereinbart werden. Dieses wird dann im Grundbuch durch Vormerkung gesichert
- Ein Rückforderungsrecht wird nicht gewünscht.

4. Erbrechtliche Bezüge

a) 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 (d.h. wenn der Übergeber den restlichen Nachlass durch Testament oder Übertragung Dritten zukommen lässt, muss der heutige Übernehmer dies hinnehmen)

b) Verhältnis zu weichenden Geschwistern

- Weichende Geschwister sollen auf ihren Pflichtteil (lediglich) bezüglich des übertragenen **Objektes** verzichten (so dass später nach dem Ableben des Übergebers diesbezüglich keine Nachforderungen mehr beim Übernehmer gestellt werden können).
- Eine Beteiligung der weichenden Geschwister **erfolgt nicht**.

c) Etwa erforderliche Anpassungen letztwilliger Verfügungen bitte hier eintragen:

5. Hinweise

- Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten einen **gültigen Personalausweis oder Reisepass** mitbringen. Sind Namensänderungen (etwa durch Eheschließung) hierin nicht vermerkt, sind auch entsprechende amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) im Original vorzulegen.
- Erforderliche **Erbscheine** sind ausschließlich in **Ausfertigung** einzureichen, **Betreuerausweise** sind zur Beurkundung im Original mitzubringen. **Vollmachten** sind zur Beurkundung im Original oder in Ausfertigung mitzubringen und vor Beurkundung zur Prüfung einzureichen.
- Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an einen **Sachbearbeiter** der Notarstelle. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Checkliste eine – wenigstens telefonische – Beratung an der Notarstelle nicht ersetzen kann. Bitte wenden Sie sich an uns.
- Wir empfehlen, steuerliche Fragen vor Beurkundung mit einem **Steuerberater** zu besprechen. Wir erteilen keinen steuerlichen Rat.
- Einen **Beurkundungstermin**, den Sie bitte auch mit den weiteren Beteiligten abstimmen wollen, vereinbaren Sie telefonisch unter **09131/8124230**. Die Vergabe von Beurkundungsterminen erfolgt erst nach Entwurfsübersendung an alle Beteiligten.
- Klären Sie bitte vor Beurkundung, ob das Vertragsobjekt über ausreichende **Zuwegungen** über öffentlichen Grund oder grundbuchlich gesicherte Rechte verfügt.

- Sofern **Belastungen** im Grundbuch (z.B. Dienstbarkeiten) vom Übernehmer übernommen werden sollen, ist deren Inhalt bitte **vor Beurkundung** mit dem Übergeber zu klären.
- Der Übernehmer sollte das Vertragsobjekt vor Beurkundung genau **besichtigen** und sich vor Beurkundung bei der Kommune über etwaige **rückständige öffentliche Lasten** informieren. Sollte Wohnungseigentum verkauft werden, empfiehlt sich außerdem vor Beurkundung eine Anfrage beim zuständigen Verwalter wegen etwaiger **Hausgeldrückstände**.
- Hinweise zum **Datenschutz** erhalten Sie auf Anforderung.

6. Auftrag an den Notar

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar beauftragt:

- einen Entwurf zu erstellen und dabei einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen
- einen Lageplan einzuholen (kostenpflichtig, nur beim Kauf einer Teilfläche erforderlich)
- den Entwurf zur Prüfung zu übersenden
- per Post per Fax
- per E-Mail
- an alle Beteiligten
-

Hinweis: E-Mails werden unverschlüsselt übertragen!

- Sonstiges/Bemerkungen:

..... , den

Unterschrift(en)

Unterschrift wenigstens eines Übergebers ist zwingend erforderlich!