

## Datenblatt und Auftrag zu Ihrem Übertragungsvertrag

### 1. Persönliche Daten:

<b>Veräußerer</b>	<b>Erste Person</b>	<b>Evtl. zweite Person</b>
Familienname		
Alle Vornamen		
Geburtsname (falls abweichend)		
Geburtsdatum		
Anschrift		
Steuer-Id.		
Telefon tagsüber		
Email-Adresse		
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> gesetzlich (Zugewinnngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> gesetzlich (Zugewinnngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
<b>Erwerber</b>	<b>Erste Person</b>	<b>Evtl. zweite Person *</b>
Familienname		
Alle Vornamen		
Geburtsname (falls abweichend)		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Anschrift		
Steuer-Id.		
Telefon tagsüber		
Email-Adresse		

Familienstand		
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> gesetzlich (Zugewinnngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> gesetzlich (Zugewinnngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
Erwerbsquote		

\* evtl. weitere Personen bitte auf einem Zusatzblatt angeben.

<b>Weitere Beteiligte (z. B. „weichende Geschwister“)</b>	<b>Erste Person</b>	<b>Evtl. zweite Person *</b>
Familienname		
Alle Vornamen		
Geburtsname (falls abweichend)		
Geburtsdatum		
Anschrift		
Steuer-Id.		
Telefon tagsüber		
Email-Adresse		
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> gesetzlich (Zugewinnngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> gesetzlich (Zugewinnngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft

\* evtl. weitere Personen bitte auf einem Zusatzblatt angeben.



Der Grundbesitz (Mehrfachnennungen möglich)

- soll auch weiterhin ausschließlich vom Veräußerer genutzt werden
- soll künftig ausschließlich vom Erwerber genutzt werden
- soll künftig vom Veräußerer und vom Erwerber genutzt werden
- ist (teilweise) vermietet/verpachtet

Monatliche Kaltmiete: .....EUR

Vorauszahlung auf die Nebenkosten: .....EUR

Jährlicher Pachtzins: .....EUR

Bei Wohnungs- und Teileigentum (Eigentumswohnung, Stellplatz):

Monatliches Hausgeld: ..... EUR

Höhe der Instandhaltungsrücklage: ..... EUR

#### **4. Übernahme eingetragener Rechte und Verpflichtungen,**

a) Sollen evtl. im Grundbuch bereits eingetragene Rechte (z. B. Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten) bestehen bleiben und vom Erwerber übernommen werden?

- ja  nein

Falls nein:

Liegen Ihnen Löschungsunterlagen (Löschungsbewilligung, Sterbeurkunde) bereits vor?

- ja  nein

b) Sollen noch auf der Immobilie lastende Verbindlichkeiten vom Erwerber übernommen werden?

- nein, bestehende Verbindlichkeiten werden weiterhin vom Veräußerer abbezahlt
- Der Erwerber hat ab Besitzübergang folgende Verbindlichkeiten zu bedienen:

Bank:	
Darlehnsnummer:	
Schuldenstand:	Zinssatz: %
Bank:	
Darlehnsnummer:	
Schuldenstand:	Zinssatz: %

Bank:	
Darlehnsnummer:	
Schuldenstand:	Zinssatz: %

Sonstige Verbindlichkeiten:

## 5. Wohnungsrecht oder Nießbrauch?

Falls der Veräußerer das übertragene (Haus-)grundstück ganz oder teilweise weiterhin nutzen möchte, sollte dieses Nutzungsrecht abgesichert werden. Hierzu kann am Übertragungsgegenstand entweder ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauch bestellt werden.

Der **Nießbrauch** ist das umfassendere Recht; wird ein Nießbrauch eingeräumt, kann sich der Veräußerer sämtliche Nutzungen des Vertragsgegenstandes, insbesondere auch Mieterträge vorbehalten (Selbst- oder Fremdnutzung); der Nießbrauch ist allerdings durch Gläubiger (auch künftige Gläubiger) des Veräußerer pfändbar.

Durch ein **Wohnungsrecht** wird in erster Linie die dauerhafte Nutzung des übertragenen (Haus-)grundstücks als Wohnung für den Veräußerer und evtl. weitere Personen 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 wird der Notar / die Notarin gerne im Rahmen einer Besprechung geben.

Es soll vereinbart werden:

- Wohnungsrecht ( weiter nachstehend a))
- Nießbrauch (weiter nachstehend b))
- nichts von beidem

### a) Wohnungsrecht

**alleinige Nutzung** durch den Veräußerer (ggf. samt Ehegatten) hinsichtlich folgender Räume (möglichst genaue Beschreibung der Lage im Haus, z.B. „alle Räume im Erdgeschoss“; „dritter Kellerraum von links“, „die rechte Seite der Doppelgarage“ o.ä.):

**Mitbenutzung** zusammen mit Erwerber:

- |                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Keller      | <input type="checkbox"/> Dachboden        | <input type="checkbox"/> Garage/Carport |
| <input type="checkbox"/> Werkstatt   | <input type="checkbox"/> Schuppen         | <input type="checkbox"/> Garten         |
| <input type="checkbox"/> Gartenhütte | <input type="checkbox"/> Sonstiges: ..... |   |

**Wohnfläche** in qm: .....

Die für das Wohnen entstehenden laufenden **Betriebs- und Nebenkosten**, wie für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Schornsteinfeger, etc.

betragen .....EUR/Monat

und sollen künftig

- anteilig nach Wohnflächen von Veräußerer und Erwerber
- auch weiterhin vom Veräußerer für das gesamte Anwesen getragen werden.

Anfallende **Schönheitsreparaturen** für die vom Wohnungsrecht umfassten Räume trägt

- der Veräußerer
- der Erwerber

Stehen größere Renovierungs-, Um- oder Ausbauten an?

- nein
- ja, die Kosten trägt.....

## b) Nießbrauch

Für den Nießbrauch soll folgendes gelten:

- die **gesetzlichen Bestimmungen**, d.h. der Nießbraucher trägt dann nur die mit der Nutzung des Vertragsanwesens verbundenen Kosten, z.B. die Schuld**zinsen** für Hausdarlehen, nicht aber den **Tilgungsanteil**, „normale“ Unterhaltungsaufwendungen, nicht aber „größere Reparaturen“, wie z.B. eine Erneuerung des Daches o. ä.
- 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!)

Derzeitige bzw. voraussichtliche Einkünfte aus dem Grundbesitz (z. B. Mieteinnahmen):

..... EUR     monatlich                       jährlich

Derzeitige bzw. voraussichtliche Ausgaben, die mit dem Grundbesitz zusammenhängen (z. B. Unterhaltungslasten, öffentliche Abgaben):

..... EUR     monatlich                       jährlich

## 6. Verfügungsverbote/Rückforderungsrechte

Durch ein **Verfügungsverbot** oder eine Verfügungsbeschränkung kann der Erwerber verpflichtet werden, über den ihm übertragenen Grundbesitz nicht oder nur eingeschränkt zu verfügen.

Nicht ganz so weit reicht der Vorbehalt von **Rückforderungsrechten** für den Veräußerer. Hier ist dem Erwerber eine Verfügung über den übertragenen Grundbesitz zwar nicht verboten, der Veräußerer kann jedoch (muss aber nicht!), wenn eine solche Verfügung gegen oder ohne seine Zustimmung erfolgt, die Rückübertragung des Grundbesitzes an sich verlangen.

Weitere Fälle, für die sich der Veräußerer ein Rückforderungsrecht vorbehalten sollte, sind etwa eine Pflegebedürftigkeit oder ein Versterben des Erwerbers vor dem Veräußerer, eine Insolvenz des Erwerbers, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz.

Der Inhalt eines solchen Rückforderungsrechtes im Einzelnen wird anlässlich einer persönlichen Besprechung durch den Notar / die Notarin erläutert.

- Es soll ein Verfügungsverbot/eine Verfügungsbeschränkung vereinbart werden
- Ein Rückforderungsrecht soll vereinbart werden (Regelfall), und zwar für
  - den Veräußerer
  - dessen Ehegatten, sofern dieser nicht als Miteigentümer auch Veräußerer ist
- Ein Rückforderungsrecht soll nicht vereinbart werden

## **7. Pflege- und/oder Dienstleistungsverpflichtung**

Der Erwerber soll verpflichtet sein, auf dem übertragenen Grundbesitz regelmäßig Dienstleistungen für den Veräußerer zu erbringen, wie etwa Gartenpflege, Einkäufe, Kochen, etc., und/oder den Veräußerer bei Krankheit im Rahmen seiner Möglichkeiten zu unterstützen, wie etwa durch Fahrten zum Arzt, Verabreichung von Medikamenten oder sonstige Krankenpflege:

- nein
- ja, und zwar im Umfang von ..... Wochenstunden
  - Wohnräume des Veräußerers reinigen/pflegen
  - die Wäsche des Veräußerers waschen
  - den Garten des Veräußerers pflegen
  - für den Veräußerer Einkäufe, Botendienste und Begleitungen übernehmen
  - sonstige Unterstützungsleistungen für den Veräußerer erbringen.
- ja, und zwar Pflegeleistungen bis zu Pflegegrad 2 (Regelfall, auch um eine Reduzierung von Sozialleistungen zu vermeiden.  
Das Pflegegeld erhält dann
  - der Erwerber
  - der Veräußerer

Die vorstehenden Leistungen sollen

- bereits ab sofort
- erst später im Falle einer entsprechenden Bedürftigkeit erbracht werden.

### 8. Laufende Geldzahlungen an den Veräußerer

Der Erwerber soll verpflichtet sein, an den Veräußerer (ggf. und/oder dessen Ehegatten) laufende monatliche Geldzahlungen zu erbringen.

- nein
- ja, in Höhe von monatlich ..... EUR
  - mit Absicherung im Grundbuch
  - ohne Absicherung im Grundbuch

Hinweis: neben der rechtlichen Beratung durch den Notar / die Notarin sollte ggf. auch eine steuerliche Beratung eingeholt werden.

### 9. Für Geschwister des Erwerbers zu erbringende Leistungen

- nein
- ja, und zwar wie folgt:

Familienname:		ggf. Geburtsname:
Vorname(n):		
Betrag:	Fälligkeit:	Zinsen bis dahin <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ..... % jährlich
Familienname:		ggf. Geburtsname:
Vorname(n):		
Anschrift:		
Betrag:	Fälligkeit:	Zinsen bis dahin <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ..... % jährlich

*Weitere Personen und Beträge bitte auf einem Zusatzblatt angeben.*

Sollen diese Geschwister im **Gegenzug** bezüglich des übertragenen Grundbesitzes auf ihren **Pflichtteil verzichten**, sodass sie nach dem Tod des Veräußerers gegen den Erwerber wegen der Übertragung keine Ansprüche mehr stellen können?

- ja
- nein

### 10. Erbrechtliche Berücksichtigung der Übertragung beim Erwerber

- Es soll nur eine Anrechnung auf den Pflichtteil erfolgen
- Es soll auch eine Anrechnung auf den Erbteil erfolgen  
D.h., bei Eintritt gesetzlicher Erbfolge nach dem Veräußerer muss der Erwerber im Verhältnis zu seinen Geschwistern sich den Netto-Wert der Zuwendung auf seinen Erbteil anrechnen lassen (Regelfall, wenn nicht schon aus Anlass der Übertragung eine Ausgleichszahlung für die Geschwister zu leisten ist)

- Der Erwerber verzichtet zusätzlich gegenüber dem Veräußerer auf seinen Pflichtteil am restlichen Vermögen des Veräußerers

D.h., wenn der Veräußerer sein restliches Vermögen durch Testament oder Übertragung den Geschwistern vermacht, muss der heutige Erwerber dies hinnehmen, ohne dass er beim Tod des Veräußerers noch irgendwelche Pflichtteilsansprüche gegen dessen Erben hat.

### 11. Sonstige Vereinbarungen?

.....

### 12. Kosten

Die Kosten trägt der

Veräußerer

Erwerber

### 13. Hinweise

- Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten einen **gültigen Personalausweis oder Reisepass** mitbringen, soweit sie diesen nicht bereits vorher dem Notar / der Notarin vorgelegt haben. 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 der Notar / die Notarin auftragsgemäß den Entwurf eines Vertrages, so fallen hierfür Gebühren an, die vom Auftraggeber zu tragen sind, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (KV Nr. 21302 ff. GNotKG). Bei späterer Beurkundung im selben Notariat können die Entwurfsgebühren unter bestimmten Voraussetzungen auf die Beurkundungsgebühren angerechnet (Vorbem. 2.1.3 Abs. 2 KV GNotKG).

### 14. Übersendung eines Vertragsentwurfs

Ein Vertragsentwurf soll übersandt werden an (Mehrfachnennung möglich):

den Veräußerer       auf dem Postweg       per Email (verschlüsselt)

den Erwerber       auf dem Postweg       per Email (verschlüsselt)

alle Beteiligte       auf dem Postweg       per Email (verschlüsselt)

### 15. Beurkundungsauftrag

Ich/Wir erteile/n dem Notar/der Notarin hiermit den Beurkundungsauftrag.

Datum: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_