

## Fragebogen Übergabevertrag

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

Eine Grundstücksübertragung tangiert in aller Regel persönliche, zivil-, sozial- und steuerrechtliche Elemente, die sich in unterschiedlicher Gewichtung überlagern. Es ist deshalb von besonderer Bedeutung, zunächst Ihre individuelle 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 Vertragsentwurfs. Bitte füllen Sie diesen Fragebogen, soweit es Ihnen möglich ist, aus und leiten Sie uns diesen zu, und zwar entweder per Post an

Notar Dr. Jürgen Kadel, Neustadter Straße 25, 67112 Mutterstadt,  
oder per Telefax 06234 9456-220

oder an die zentrale E-Mail-Adresse [info@notar-kadel.de](mailto:info@notar-kadel.de) bzw. an die Ihnen bekannte individuelle E-Mail-Adresse Ihres Sachbearbeiters.

**Und wenn Sie das Formular nicht verwenden wollen: Kein Problem. Gerne besprechen wir auch alles ohne vorherige Verwendung dieses Formulars. Vereinbaren Sie einfach einen Besprechungstermin und kommen Sie vorbei.** Oder nutzen Sie die Möglichkeit der virtuellen Besprechung per Telefon oder Webcam.

Für Fragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich sehr gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns telefonisch unter 06234-9456-0, per E-Mail unter [info@notar-kadel.de](mailto:info@notar-kadel.de) oder im Internet unter [www.notar-kadel.de](http://www.notar-kadel.de).

*Ihr Notar Dr. Jürgen Kadel und das gesamte Team*

**Personaldaten Veräußerer/Übergeber 1:**

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Wohnanschrift

---

Telefon Festnetz

---

Telefon Mobil

---

E-Mail

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Falls verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen:  Nein  Ja

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft  Gütertrennung

Gütergemeinschaft  sonstiges:

Hatten Sie oder Ihr Ehegatte zum Zeitpunkt der Heirat eine andere Staatsangehörigkeit wie oben angegeben:  Nein  Ja

---

Steueridentifikationsnummer

---

**Personaldaten Veräußerer/Übergeber 2:**

Verkäufer 2 ist Ehegatte des Veräußerers/Übergebers 1; soweit nachstehend keine abweichenden Daten enthalten sind, sollen die Daten des Veräußerers/Übergebers 1 übernommen werden

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Wohnanschrift

---

Telefon Festnetz

---

Telefon Mobil

---

E-Mail

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Haben Sie einen notariellen Ehevertrag geschlossen:  Nein  Ja

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft  Gütertrennung

Gütergemeinschaft  sonstiges:

Hatten Sie oder Ihr Ehegatte zum Zeitpunkt der Heirat eine andere Staatsangehörigkeit wie oben angegeben:  Nein  Ja

---

Steueridentifikationsnummer

---

**Mehr als 2 Veräußerer/Übergeber? Dann bitte einfach diese Seite mehrfach ausdrucken.**

**Personaldaten Erwerber 1:**

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Wohnanschrift

---

Telefon Festnetz

---

Telefon Mobil

---

E-Mail

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Haben Sie einen notariellen Ehevertrag geschlossen:  Nein  Ja

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie vereinbart:

modifizierte Zugewinngemeinschaft  Gütertrennung

Gütergemeinschaft  sonstiges:

Hatten Sie oder Ihr Ehegatte zum Zeitpunkt der Heirat eine andere Staatsangehörigkeit wie oben angegeben:  Nein  Ja

---

Steueridentifikationsnummer

---

Verwandtschaftsverhältnis zum Veräußerer:

---

**Personaldaten Erwerber 2:**

Erwerber 2 ist Ehegatte des Erwerber 1; soweit nachstehend keine abweichenden Daten enthalten sind, sollen die Daten des Erwerber 1 übernommen werden

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Wohnanschrift

---

Telefon Festnetz

---

Telefon Mobil

---

E-Mail

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Haben Sie einen notariellen Ehevertrag geschlossen:  Nein  Ja

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft  Gütertrennung

Gütergemeinschaft  sonstiges:

Hatten Sie oder Ihr Ehegatte zum Zeitpunkt der Heirat eine andere Staatsangehörigkeit wie oben angegeben:  Nein  Ja

---

Steueridentifikationsnummer

---

Verwandtschaftsverhältnis zum Veräußerer:

---

**Mehr als 2 Erwerber? Dann bitte einfach diese Seite mehrfach ausdrucken.**

**Vertragsobjekt:**

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

Gerne können Sie uns alternativ auch den ehemaligen Erwerbsvertrag oder sonstige Unterlagen einreichen, aus denen sich die Angaben ergeben.

\_\_\_\_\_  
Anschrift

\_\_\_\_\_  
Amtsgericht

\_\_\_\_\_  
Gemarkung/Stadtteil

\_\_\_\_\_  
Grundbuchblatt

\_\_\_\_\_  
Flurstück(e)

Nutzungsart:

- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- Reihenhaus
- Eigentumswohnung
- Bauplatz
- Gewerbeobjekt
- Acker/Landwirtschaftsfläche
- Wingert
- Freizeitfläche
- Sonstiges:

Bei Wohnungseigentum: Ist ein Stellplatz mit übertragen? Bei Nicht-Wohnungseigentum: Ist ein Stellplatz mit übertragen, der sich nicht auf dem Zentralgrundstück befindet, z.B. in einer getrennten Garagenanlage? Sind getrennte Hofflächen bzw. Privatstraßen bzw. Anteile mit übertragen?

- Nein
- Ja

Wenn Ja, bitte nähere Angaben:

## Verfügungsbeschränkungen

### aufgrund erbrechtlicher Bindungen

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

### aufgrund Ehe

Sind Sie Alleineigentümer der Immobilie und verheiratet? Besteht Bereitschaft Ihres Ehegatten, an der Übertragung mitzuwirken? Wir empfehlen grundsätzlich, den Ehegatten mitwirken zu lassen, damit dieser seine Zustimmung in güterrechtlicher und erbrechtlicher Zustimmung erteilt.

- Nicht verheiratet
- Verheiratet, Mitwirkung des Ehegatten wird nicht gewünscht
- Verheiratet, Mitwirkung des Ehegatten unproblematisch.  
Seine Daten lauten (Vor- und Zuname, Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift, 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 Veräußerer**

Soll eine Gegenleistung an den Veräußerer 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 Veräußerers:**

Soll eine Gegenleistung an Dritte (z.B. Geschwister) in Geld erfolgen?

Nein  Ja, an/Höhe:

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

### **Gegenleistung durch Übernahme Darlehensverbindlichkeiten:**

Sollen durch den Erwerber Darlehensverbindlichkeiten des Veräußerers abgelöst bzw. übernommen werden?

Nein  Ja

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 sich ganz oder teilweise die Nutzung an dem übertragenen Grundbesitz vorbehalten?

Nein  Ja

Wenn Ja, welche Nutzungsvorbehalte wünschen Sie? Man unterscheidet folgende Grundtypen, die weiteren Details werden wir im persönlichen Gespräch abstimmen.

Das **Wohnungsrecht** gestattet das Bewohnen zu eigenen Wohnzwecken, verbietet aber die Vermietung an Dritte, was nachteilig ist. Vorteilhaft ist aber, dass das Wohnrecht nicht durch etwaige Gläubiger gepfändet oder durch Sozialhilfebehörden übergeleitet werden darf („Schutz der Immobilie“, über Ausnahmen und gesetzliche Beschränkungen beraten wir individuell).

Das **Nießbrauchsrecht** gestattet hingegen neben der Eigennutzung auch die Vermietung, hat aber den Nachteil, dass es durch etwaige Gläubiger gepfändet oder durch Sozialhilfebehörden übergeleitet werden darf. Vorteil ist aber, dass durch die Vermietung die Erträge bei dem Veräußerer verbleiben und er diese für eigene Zwecke nutzen kann.

Bei der Auswahl zwischen Wohnungsrecht und dem Nießbrauchsrecht bzw. Zwischenvarianten hiervon muss jedoch folgendes beachtet werden:

Mit der Übertragung einer Immobilie wird normalerweise die Immobilie für den Pflichtteilsanspruch aus dem Vermögen des Veräußerers ausgeschieden. Dies erfolgt aber nicht mit sofortiger Wirkung, sondern im Rahmen einer Abschmelzungslösung. Jedes Jahr verringert sich der hinzuzurechnende Betrag um 10 %. Nutzungsvorbehalte (ggf. in Verbindung mit Rückforderungsmöglichkeiten) können unter Umständen dazu führen, dass für den Pflichtteilsanspruch Dritter die maßgebliche 10-Jahresfrist nicht anläuft. Umgekehrt reduziert die Übertragung unter Vorbehalt von Nutzungen den Wert der Übertragung Schenkung und kann unter Umständen sogar dazu führen, dass möglicherweise keine Schenkung vorliegt. Über die Details beraten wir Sie im individuellen Beratungsgespräch.

Bitte geben Sie kurz an, ob die Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen ein Ziel der Übertragung darstellt:

Nein  Ja

Beachten Sie auch die steuerliche Seite. In der Regel mindern Nutzungsvorbehalte erheblich den steuerlichen Übertragungswert. Bitte beachten Sie, dass wir steuerlich nicht beraten. Wir geben Ihnen aber im Rahmen des individuellen Beratungsgesprächs Hinweise hierzu, welche Sie dann mit Ihrem

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

Es wird gewünscht

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

Welchen Umfang soll das Vorbehaltsrecht haben?

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

### **Rückforderungsrechte**

Wenn Sie eine Immobilie z.B. an Kinder übertragen, gehen Sie vom „normalen“ Verlauf des Lebens aus. Man hofft, dass Kinder nicht in finanzielle Not geraten, dass Kinder länger leben als man selbst als Eltern und dass sich Kinder nicht scheiden lassen. Leider zeigt sich manchmal, dass dieser normale Verlauf des Lebens nicht immer gegeben ist. Daher sollten Sie sich gut überlegen, ob Sie sich als Veräußerer nicht die Rückforderung der Immobilie vorbehalten. Dennoch muss dies immer gut überlegt sein und darf nicht standardmäßig verwendet werden. Übertragen Sie z.B. an Ihr Kind einen Bauplatz und errichtet Ihr Kind mit eigenem Vermögen darauf ein Haus, dann wäre ein Rückforderungsrecht auf die Gesamtimmobilie nur schwer vertretbar (in Betracht käme aber ein Rückforderungsanspruch des Schenkungswertes). Ebenso sind Rückforderungsrechte auch von Gläubigern des Veräußerers pfändbar und an Sozialhilfeträger überleitbar. Daher müssen Rückforderungsrechte und Ihre Details immer gut überlegt sein. Wir beraten Sie über die Vor- und Nachteile und vereinbaren hierzu individuelle Regelungen. Nachstehend eine Übersicht von Fällen, in welchen ein Rückforderungsrecht beispielhaft begründet werden kann (die Beispiele sind nicht abschließend).

Sollen Rückforderungsrechte begründet werden?

- Nein     Ja

Wenn ja:

Rückforderungsmöglichkeit, wenn

- der Erwerber in wirtschaftliche Not gerät
- Erwerber verstirbt vor dem Veräußerer

Die vorstehenden Rückforderungsrechte sind typisch bei Übertragungen zwischen Eltern und Kinder. Bei sonstigen Vermögensübertragungen kommen weitere bzw. alternative Rückforderungsmöglichkeiten in Betracht (z.B. bei Ehegattenzuwendungen).

### **Mehrere Berechtigte von Vorbehaltsrechten:**

Die vorgenannten Rechte werden in der Regel für den Veräußerer bzw. 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, Veräußerer nicht verheiratet
- nur für übertragenden Ehegatten
- für beide Ehegatten

### **Pflichtteil und Übertragung**

Wird ein pflichtteilsberechtigter Erbe, beispielsweise durch Testament, von der Erbfolge ausgeschlossen, kann er gegenüber dem Erben seinen Pflichtteil geltend machen. Dieser besteht in einer Geldsummenforderung gegenüber dem Nachlass. Die Höhe der Pflichtteilsforderung hängt im Wesentlichen von der gesetzlichen Erbquote des Pflichtteilsberechtigten und der Gesamthöhe des Nachlasses ab. Das Gesetz sieht als pflichtteilsberechtigt insbesondere die Abkömmlinge und den Ehegatten des Erblassers an.

Daher sollte überlegt werden, ob die weiteren Abkömmlinge an der Übertragung mitwirken und in Bezug auf den Übertragungsgegenstand auf ihren Pflichtteil verzichten.

Hierzu wird vermerkt:

- weitere Abkömmlinge als die Erwerber 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:

Sofern Abkömmlinge eine Immobilie geschenkt erhalten, stellt sich die Frage, welche Auswirkungen die Übertragung auf den späteren Pflichtteilsanspruch des Erwerbers haben soll. Möglich ist, dass (a) trotz der Schenkung der Erwerber noch den vollen Pflichtteilsanspruch haben soll, soweit nicht besondere gesetzliche Regelungen eingreifen, (b) sich der Erwerber den Wert der Schenkung auf seinen Pflichtteil anrechnen lassen muss oder (c) dass der Erwerber gegenüber dem Veräußerer und ggf. auch dessen Ehegatten auf den Pflichtteil verzichtet.

Hierzu wird vermerkt:

- keine ausdrückliche Pflichtteilsanrechnung, kein Pflichtteilsverzicht
- Pflichtteilsanrechnung
- bei mehreren Veräußerern: Pflichtteilsanrechnung gegenüber dem erstversterbenden Elternteil
- Pflichtteilsverzicht gegenüber dem veräußernden Elternteil
- Pflichtteilsverzicht gegenüber beiden Eltern

Wichtig: Der Pflichtteilsverzicht bzw. die Pflichtteilsanrechnung haben keine Wirkung, wenn nicht durch Testament von der gesetzlichen Erbfolge abgewichen wird. Der sog. Erbverzicht, bei welchem der Erwerber aus der gesetzlichen Erbfolge ausscheidet, empfiehlt sich in der Regel nicht.

*Merke: Keine Pflichtteilsanrechnung oder Pflichtteilsverzicht ohne flankierendes Testament!*

Natürlich können Sie dies auch später errichten, die Erfahrung zeigt aber, dass es vergessen wird.

### **Sonstige Gegenleistungen:**

Im Rahmen von Immobilienübertragungen sind natürlich weitere Gegenleistungen möglich (z.B. Rentenzahlungen, Pflegeverpflichtung, 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 Erwerb den Erwerb der Immobilie bzw. ist eine Sanierung der Immobilie geplant und ist hierfür eine Grundschuldbestellung am Vertragsobjekt erforderlich?

Nein  Ja

Wenn ja, wurden seitens Ihrer Bank Grundschuldbestellungsurkunden übergeben?

Wenn ja, bitte diese mit Kontaktdaten im Vorfeld übersenden (bitte nicht erst zum Termin, da die Unterlagen aufbereitet werden müssen).  
Wenn nein, bitte Kontaktdaten der Bank, insbesondere, soweit vorhanden, Sachbearbeiter mit Telefon, E-Mail, Vorgangsnummer:

---

Wird ein Vertragsentwurf im Vorfeld der Beurkundung gewünscht?

Nein  Ja

Haben Sie bereits mit einem Mitarbeiter unseres Notariats über den Vorgang gesprochen, so dass wir den Vorgang schneller zuordnen können?

---

### Datenschutzhinweise

Unsere Datenschutzhinweise können Sie unserer Homepage [www.notar-kadel.de](http://www.notar-kadel.de) entnehmen.