

## Fragebogen Erbauseinandersetzungsvertrag

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Ihrer Erbauseinandersetzung.

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*

**Daten Erblasser:**

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Todestag

---

letzte Wohnanschrift

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Steueridentifikationsnummer

---

Soweit vorhanden bitte Sterbeurkunde in Kopie beifügen.

**Die Erbfolge ergibt sich**

- aufgrund gesetzlicher Erbfolge
- aufgrund letztwilliger Verfügung

**Die Erbfolge ist**

- nachgewiesen durch Erbschein
- soll nachgewiesen werden durch Erbschein,
  - bereits beantragt beim Nachlassgericht
  - bereits beim Notariat beantragt unter UR.NR. \_\_\_\_\_
  - bereits beim Notariat in Vorbereitung, AZ \_\_\_\_\_
- soll nachgewiesen werden durch Erbschein, noch nicht beantragt
  - Erbschein soll mit beantragt werden (→ Formular Erbschein)
- nachgewiesen durch notarielle Verfügung von Todes wegen

Bitte fügen Sie vorhandene Unterlagen möglichst bei (z.B. Erbschein, Testamente).

**Personaldaten Erbe 1:**

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Wohnanschrift

---

Telefon Festnetz

---

Telefon Mobil

---

E-Mail

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser

---

Steueridentifikationsnummer

---

**Personaldaten Erbe 2:**

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Wohnanschrift

---

Telefon Festnetz

---

Telefon Mobil

---

E-Mail

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser

---

Steueridentifikationsnummer

---



**Personaldaten Erbe 3:**

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Wohnanschrift

---

Telefon Festnetz

---

Telefon Mobil

---

E-Mail

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser

---

Steueridentifikationsnummer

---

**Personaldaten Erbe \_ (mehr Erben? Diese Seite einfach mehrfach ausdrucken)**

Nachname

---

Vorname

---

abweichender Geburtsname

---

Geburtsdatum

---

Wohnanschrift

---

Telefon Festnetz

---

Telefon Mobil

---

E-Mail

---

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere, nämlich:

---

Güterstand  ledig  verheiratet  geschieden  verwitwet

---

Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser

---

Steueridentifikationsnummer

---

**Vertragsobjekt \_\_ (mehr als eine Immobilie? dann mehrfach ausdrucken):**

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:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus  | <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus            |
| <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> Reihenhaus                  |
| <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> Bauplatz                    |
| <input type="checkbox"/> Gewerbeobjekt    | <input type="checkbox"/> Acker/Landwirtschaftsfläche |
| <input type="checkbox"/> Wingert          | <input type="checkbox"/> Freizeitfläche              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges:       |  |

### **Gegenleistung:**

Im Rahmen der Erbauseinandersetzung ist in der Regel nur die Auseinandersetzung in Bezug auf die im Nachlass vorhandenen Immobilien erforderlich (oder über GmbH-Anteile, soweit im Nachlass vorhanden). In der Regel nehmen Sie daher eine Teilerbauseinandersetzung in Bezug auf die Immobilie vor. **Ausreichend ist es, dass in der Urkunde der Anschlagswert der Immobilie festgehalten wird (also der Verkehrswert der Immobilie, auf welchen Sie sich als Erbengemeinschaft geeignet haben).** Mit diesem Anschlagswert wird sodann die Immobilie im Rahmen der weiteren Erbauseinandersetzung verrechnet. Anderes gilt ausnahmsweise, wenn die Übertragung der Immobilie nur vorgenommen wird, wenn auch ein anderer Vermögenswert, der sich nicht in Geld ausdrücken lässt, an einen Miterben zu übertragen bzw. zu übernehmen ist. In diesem Fall muss auch dessen Anschlagswert mitprotokolliert werden. **Merke: „Stehen und fallen“ mit der Übertragung der Immobilie andere Vereinbarungen, so erstreckt sich die Beurkundungspflicht auch auf diese Nebenabreden.**

Beispiel: Es existieren zwei Erben A und B. Im Nachlass ist eine Immobilie vorhanden. Die Erben einigen sich auf einen Verkehrswert der Immobilie von 200 T€, zu der A die Immobilie übernimmt. Ansonsten sind noch Barmittel von 300 T€ vorhanden.

Lösung: Es reicht, wenn im Notarvertrag der Anschlagswert mit 200 T€ festgehalten wird. Mit diesem Wert erfolgt die Anrechnung im Rahmen der weiteren Erbauseinandersetzung. Dies bedeutet, B erhält aus den Barmitteln zunächst 200 T€ und die restlichen 100 T€ werden hälftig geteilt. Letzteres muss im Notarvertrag aber nicht ausdrücklich geregelt werden.

Variante: Die Barmittel betragen nur 100 T€.

Lösung: Auch hier reicht die Protokollierung des Anschlagswert von 200 T€. Das restliche Barvermögen reicht wohl nicht zur Auszahlung von B. A muss aber durch sein eigenes Vermögen den B ausgleichen, also aus seinem Vermögen den fehlenden Betrag in den „Nachlasspf“ einlegen. Natürlich kann aber ein entsprechender Hinweis hierzu auch im Notarvertrag aufgenommen werden.

Variante: Im Nachlass befindet sich ein Pkw. B ist mit den 200 T€ für die Immobilie nur einverstanden, wenn er den Pkw erhält und wenn sich die Erben auf den Verkehrswert des Pkw von 50 T€ einigen.

Lösung: In diesem Fall muss der Anschlagswert der Immobilie von 200 T€ und der Anschlagswert des Pkw von 50 T€ im Notarvertrag protokolliert werden.

**Wichtig: Der Anschlagswert ist immer ein Verkehrswert, so wie er „unter fremden Dritten“ auch vereinbart werden würde. Als Erben haben sie natürlich einen gewissen Beurteilungsspielraum (den richtigen Verkehrswert gibt es nicht). Es darf aber darin keine unentgeltliche Zuwendung enthalten sein.**

Beispiel: Im Nachlass befindet sich eine Immobilie. Den Verkehrswert der Immobilie kann man im Bereich von 180 T€ bis 220 T€ festlegen. B hat keine Kinder und großes Vermögen, A verfügt über wenig Geldmittel. A und B sind Geschwister und B möchte seinem Bruder helfen. Er einigt sich daher mit seinem Bruder auf einen Wert der Immobilie von 50 T€.

Lösung: Hier liegt eine unentgeltliche Zuwendung von B und A vor. Zwischen Geschwistern besteht nur ein Schenkungsteuerfreibetrag von 20 T€. Das Finanzamt würde den schenkweisen Anteil daher mit Schenkungsteuer belegen. Natürlich kann dies dennoch vereinbart werden. Jedoch muss dem Finanzamt die unentgeltliche Zuwendung in der Urkunde offengelegt werden und die Schenkungsteuer bezahlt werden.

Variante: A ist der Vater, B der Sohn. A und B sind hälftig an der Immobilie beteiligt. A möchte von seinem Sohn nur 50 T€ haben.

Lösung: Der Sohn hat einen Freibetrag von 400 T€, wenn dieser in den letzten zehn Jahren noch nicht ausgenutzt wurde. A und B können daher grundsätzlich unproblematisch den geringen Herauszahlungsbetrag vereinbaren, wenn auch natürlich hier die unentgeltliche Zuwendung dem Finanzamt offengelegt werden muss.

Variante: A ist der Vater, B der Sohn. A und B sind hälftig an der Immobilie beteiligt. Der Vater möchte kein Geld, sondern ein Wohnrecht an der Immobilie.

Lösung: Der Sohn hat einen Freibetrag von 400 T€, wenn dieser in den letzten zehn Jahren noch nicht ausgenutzt wurde. Das Wohnrecht wird nach den steuerlichen Bewertungsgrundsätzen in einen Geldbetrag umgerechnet. Das Wohnrecht hat in der Regel einen geringeren Wert als die hälftige Berechtigung des Vaters. A und B können daher dies unproblematisch vereinbaren, wenn auch natürlich hier die unentgeltliche Zuwendung dem Finanzamt offengelegt werden muss.

**Sollte daher eine unentgeltliche Zuwendung enthalten sein, kann dies vereinbart werden. Jedoch muss dies in der Urkunde und dem Finanzamt offengelegt werden und darf nicht im Anschlagswert „versteckt“ werden.**

**Bitte definieren Sie vor diesem Hintergrund die Gegenleistung des Erwerbers an die Erbengemeinschaft:**

**Ein Erbauseinandersetzungsvertrag kann rein auf Vertrauensbasis ohne Sicherheiten oder mit vollem Sicherheitsprogramm wie unter fremden Dritten vereinbart werden.**

Beispiel: Es besteht eine Erbengemeinschaft aus Mutter und Tochter. Weder bei der Mutter noch der Tochter bestehen wirtschaftliche Risiken. Die Tochter übernimmt die Immobilie und zahlt die Mutter aus. Die Mutter vertraut der Tochter zu 100 %.

Lösung: Auf Sicherheiten gleich jeder Art kann verzichtet werden.

Variante: Die Mutter vertraut der Tochter zu 100 %, die Tochter hat aber Schulden und es droht eine Vollstreckung.

Lösung: In diesem Fall sollte mit Sicherheiten für die Mutter gearbeitet werden. Im Vertrag kann vereinbart werden, dass die Immobilie erst dann auf die Tochter allein übertragen wird, wenn die Mutter ihre Gegenleistung erhalten hat. Man spricht von einer sogenannten Umschreibungssperre.

Variante: Die Mutter hat Schulden und ihr droht eine Vollstreckung. Hier sollte die Herauszahlung durch die Mutter erst erfolgen, wenn der Eigentumserwerb gesichert ist. Man in diesem Fall eine Art Grundbuchsperre (Auflassungsvormerkung) eintragen lassen und vereinbaren, dass erst dann gezahlt wird, wenn diese Grundbuchsperre bewirkt wurde.

Variante: Es bestehen keine wirtschaftlichen Risiken auf beiden Seiten, die Immobilie ist aber belastet mit einem Darlehen.

Lösung: In diesem Fall sollte als Sicherheit eingearbeitet werden, dass mit der Gegenleistung das Darlehen abgelöst wird.

**Soll mit oder ohne Sicherheiten gearbeitet werden?** Doppelnennung möglich.

- auf alle Sicherheiten wird verzichtet
- es sollen Sicherheiten für den Erwerber vereinbart werden
  - Grundbuchsperre (Auflassungsvormerkung)
  - Ablösung von Darlehen aus der Gegenleistung
  - Zahlung erst nach Löschung von Grundpfandrechten
- es sollen nur Sicherheiten für den Veräußerer vereinbart werden  
(Umschreibung auf Erwerber erst dann, wenn die Gegenleistung erbracht wurde)

**Bis zur Teilung des Nachlasses kann jeder Miterbe die Berichtigung der Nachlassverbindlichkeiten aus dem Vermögen, das er außer seinem Anteil an dem Nachlass hat, verweigern, § 2059 BGB. Dies bedeutet, jeder Miterbe haftet nur mit dem Nachlass und nicht mit seinem eigenen Vermögen. Durch eine Teilerbauseinandersetzung kann dieses Haftungsprivileg aber verloren gehen. Bitte geben Sie vor diesem Hintergrund an, ob wesentliche Nachlassverbindlichkeiten bestehen, damit wir Sie beraten können, wie dieses Haftungsrisiko abgesichert werden kann.**

- es bestehen keine wesentlichen Nachlassverbindlichkeiten
- es bestehen wesentliche Nachlassverbindlichkeiten, um Beratung wird gebeten
- es bestehen wesentliche Nachlassverbindlichkeiten, die damit verbundene Haftung wird bewusst in Kauf genommen

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.