

## **Checkliste Überlassung von Grundbesitz – insbesondere von Eltern an Kinder**

**Notar Dr. Peter Schubert, München**

### **1. Personalien**

**Veräußerer:** 1 oder mehrere, Verwandtschaftsverhältnis

Name, Beruf, Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift, verheiratet, deutsche?, abweichende Postanschrift

Kommen alle? Oder wird auf Grund Genehmigung/Vollmacht gehandelt?

**Erwerber** wie oben

**Geschwister:** wie oben

sollten alle mitkommen wegen Pflichtteilsverzicht (gegenständlich beschränkt)

**Ehegatte** des Erwerbers: erforderlich, falls Weiterüberlassung an ihn oder nachfolgende Grundschuldbestellung

### **2. Grundbuch**

Grundbesitz nach Amtsgericht, (Steuergemeinde wird automatisch durch richtige Angabe des Ortes des Finanzamtes vorgegeben) , Band, Blatt, Gemarkung, FlstNr., Flur, Eigentümer, abweichende Gemarkung

Besonderheiten:

Liegt ein Erbfall vor? Ist der Erblasser noch im Grundbuch eingetragen? Umliegung? Sanierung? Zwangsversteigerung?

Belastungen im Grundbuch? Noch offene Verbindlichkeiten?

### **3. Überlassungsgegenstand**

denkbare Fälle:

Haus, Grundstück (Bauplatz), Acker, nur Teilfläche, Eigentumswohnung (bereits existent oder wird **vorher** WE begründet?), Landwirtschaftlicher Betrieb, Unternehmen, etc.

evtl. nur Miterbenanteil?

Muss erst eine Erbauseinandersetzung erfolgen?

Sind bewegliche Gegenstände (einzeln benennen) mit veräußert?

Bei Teilfläche: wer stellt Vermessungsantrag und trägt Vermessungskosten?

4. Eine Vormerkung für den Erwerber ist idR nicht erforderlich - Ausnahme: Teilfläche, an der Grundschuld bestellt werden soll

**5. Gegenleistungen** (schwierigster Teil bei der Überlassung)

**Nießbrauch?** - für wen? nur Veräußerer, auch Ehegatte?

Wer trägt welche Lasten - Instandhaltung, außergewöhnliche Aufwendungen? Eigentümer oder Nießbraucher? Wer trägt Zins und Tilgung?

### **Wohnungsrecht**

für wen?

an welchen Räumen - genaue Bezeichnung/Lageplan

Mitbenutzung welcher Räume/Grundstücksteile/Lageplan?

wer trägt laufende Kosten (Standard: Berechtigter)

Überlassung an 3. (Vermietung etc.) zulässig?

### **Wart und Pflege**

für wen, durch wen? Umfang - Orientierung an Pflegeversicherung?  
Absicherung durch Leibgeding

### **Rückübertragung - Einzelfälle:**

Rückfall bei Tod, Verkauf, Vermietung, Belastung, Insolvenz, Zwangsvollstreckung? - nur auf Verlangen.

Aufwendungsersatz nur bei Verbesserung/Erneuerung mit Zustimmung des Berechtigten

**Anrechnung + Ausgleich?** (meine Empfehlung: Anrechnung ja, Ausgleich ist zu erörtern - ja/nein)  
bei Überlassung auf Ehegatten: Anrechnung auf Zugewinn

### **Hinauszahlung** an Geschwister oder andere Dritte

Wer zahlt an wen wie viel, wann fällig, Teilbeträge, Verzinsung, dingliche Sicherung?

### **Übernahme von Verbindlichkeiten**

bei welcher Bank, wer ist bisher Schuldner, welche Höhe, Schuldbefreiung, verlangt Bank Schuldanerkenntnis?

### **Pflichtteilsverzicht des Erwerbers**

#### **dauernde Last/Rente**

wer zahlt an wen, Höhe, auf Lebenszeit; Anpassung, falls ein Veräußerer verstirbt, Absicherung durch Reallast

## **6. Besitz**

Übergang mit Beurkundung/schon früher/erst zum...

Miete/Pacht ja/nein, vollständig/teilweise, Übernahme ja/nein

Selbst bewohnt?

Wohnungsbindung? Ja/nein

## **7. Haftung**

Haus jünger als 5 Jahre, dann Abtretung von Ansprüchen

Besonderheiten: Mängel, altrechtliche Dienstbarkeiten, Altlasten, Abstandsflächen?

Übernommene Rechte? Löschung von Rechten an anderem

Grundbesitz? Löschungsbewilligung und Grundschuldbriefe schon vorhanden?

## **8 Pflichtteilsverzicht Geschwister/weitere Überlassung an den Ehegatten**

### **Pflichtteilsverzicht Geschwister**

wer gegenüber wem? warum?

wer hat was wann bekommen, wird noch etwas erhalten? Verzicht gegenständlich beschränkt, aufschiebend bedingt? (evtl. bei Hinauszahlung etc.)

### **Ehegattenweiterüberlassung:**

Rückübertragung (Regelfall) oder Anrechnung auf Zugewinn?

## **9 Genehmigungen**

Können erforderlich sein z. B. bei Sanierungsvermerk, Umlegungsverfahren, Lage in neuen Bundesländern, durch Vormundschaftsgericht etc.

## **10. Erschließung**

Ist der Grundbesitz voll erschlossen? Bestehen offene Posten - auch fernere Erschließung/Kläranlage? Sonderregeln Herstellung? Wurden entsprechende Auskünfte bei der Gemeinde eingeholt? Kosten übernimmt Erwerber.

## **11. Kosten**

Erwerber trägt regelmäßig die Kosten; anders vereinbar.

## **12. Sonstiges**

Sind Regelungen unter Miteigentümern, ehe- oder erbrechtlicher Art (letzteres sehr sinnvoll) auf Erwerberseite gewünscht?

Steuerliche Informationen gibt der Notar nicht; diese holen sie bei ihrem Steuerberater ein.

Soll eine Grundschuld bestellt werden?

Ergänzende Regelungen:

**Vorsorgevollmacht**

**Betreuungsverfügung**

**Patientenverfügung**

**Testament**