



NOTAR  
DR. ALEXANDER WINGERTER

Uhlandstraße 21  
D-74072 Heilbronn  
Telefon 07131 99100- 0  
Telefax 07131 99100-99  
info@notar-drwingert.de

**Fragebogen und Datenerfassung zu einer Immobilienüberlassung**

**A. PERSÖNLICHE DATEN**

**Übergeber (derzeitiger Eigentümer)**

Familienname: (ggf. Geburtsname).....

Vorname: ..... geb. am .....

Familienstand:.....

Email: ..... Telefon:.....

Wohnadresse: .....

**Ehegatte (Mitübergeber bzw. Zustimmender)**

Familienname (ggf. Geburtsname): .....

Vorname: ..... geb. am .....

**Übernehmer**

Familienname: .....

Vorname: ..... geb. am .....

Email: ..... Telefon:.....

Wohnadresse: .....

Familienstand:.....

Steuer ID (11 stellig) für Übergeber und Übernehmer angeben

**Geschwister des Übernehmers vorhanden?**

Familienname (ggf. Geburtsname): .....

Vorname: ..... geb. am: ....., Güterstand: .....

Wohnadresse: .....

**B. GEGENSTAND DER ÜBERGABE**

Übergeben wird folgendes Anwesen (ggf. Flurstücksnummer oder Grundbuchstelle angeben, soweit etwa aus früheren Verträgen bekannt). Bitte Nebenflächen auf anderen Flurstücken (Garagen, Anteile an gemeinschaftlichen Hofflächen etc) nicht vergessen !

.....  
.....  
.....

### C. ZEITPUNKT DER ÜBERGABE

Übergang von Besitz, Nutzung, Lasten erfolgen mit Wirkung ab ..... auf den  
Übernehmer

Das Vertragsanwesen

- wird - auch künftig - nur vom Übergeber genutzt
  - wird - auch künftig - nur vom Übernehmer genutzt
  - wird - auch künftig - von Übergeber und Übernehmer genutzt
  - ist (teilweise) vermietet
- 

### D. GEGENLEISTUNGEN, VORBEHALTENE RECHTE

#### 1. Übernahme von Verbindlichkeiten

- Das Anwesen wird schuldenfrei übergeben
- Bestehende Verbindlichkeiten werden weiter durch den Übergeber abbezahlt
- Der Übernehmer hat mir Wirkung ab Besitzübergang folgende  
Verbindlichkeiten bei nachfolgenden Banken zu übernehmen

Bank: .....

derzeitiger Schuldenstand EUR ..... derzeitiger Zinssatz: .....%

- Sonstige Verbindlichkeiten (z.B. gestundete Erschließungskosten etc):  
.....
- 

#### 2. Wohnungsrecht oder Nießbrauch?

Zur Absicherung der künftigen Nutzung durch den Übergeber wird in der Regel am Ver-  
tragsanwesen entweder ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauch bestellt. Der Nieß-  
brauch ist das umfassendere Recht; wird ein Nießbrauch eingeräumt, kann sich der  
Übergeber sämtliche Nutzungen des Vertragsgegenstandes, insbesondere auch Mieter-  
träge vorbehalten (Selbst- oder Fremdnutzung); der Nießbrauch ist durch Gläubiger des  
Übergebers pfändbar. Durch ein Wohnungsrecht wird in erster Linie die dauerhafte Nut-  
zung des Vertragsanwesens als Wohnung des Übergebers selbst gesichert; es ist nicht

übertragbar. Nähere Erläuterungen wird der Notar gerne bei einer etwa gewünschten Besprechung des Vertrages geben.

Es soll vereinbart werden:

- Wohnungsrecht (nachstehend a))
- Nießbrauch (nachstehend b))
- nichts von beiden

**a) Wohnungsrecht wird vereinbart**

**alleinige Benützung** durch den Übergeber hinsichtlich folgender Räumlichkeiten  
(nach Möglichkeit genaue Beschreibung des/der Zimmer -z.B.: „Schlafzimmer im 1. Obergeschoß, dritte Türe links, gelegen“)

.....  
.....  
.....

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

- |                                     |                                   |                                    |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <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  | <input type="checkbox"/> Garage   |                                    |

**b) Nießbrauch wird vereinbart**

- 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 und größere Reparaturen  
(Hinweis: Letzteres ist sinnvoll für die Einkommensteuer, da nur der Nießbraucher solche Beträge bei Fremdvermietung absetzen kann !)

.....

### 3. Laufende Geldzahlungen durch den Übernehmer

- der Übernehmer hat an den Übergeber als Gegenleistung laufende (monatliche) Zahlungen in Höhe von EUR ..... zu erbringen. (Soweit solche laufenden Zahlungen erbracht werden sollen, sollte neben der rechtlichen Beratung durch den Notar ggfls. auch steuerliche Beratung eingeholt werden.)
  - laufende Geldzahlungen werden nicht vereinbart
- 

### 4. An Geschwister des Übernehmers zu erbringende (Gegen)-Leistungen

- 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
- verzinslich mit..... % jährlich

## E. ERBRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

### 1. Berücksichtigung des Erwerbs beim Übernehmer

- Es soll (nur) eine Anrechnung auf den Pflichtteil vorgenommen werden
- Es soll auch eine Anrechnung auf den Erbteil erfolgen (bei Eintritt gesetzlicher Erbfolge nach dem Übergeber muß also der Erwerber im Verhältnis zu seinen Geschwistern sich den Netto-Wert der Zuwendung anrechnen lassen) (Regelfall, wenn nicht schon aus Anlaß der Übertragung ein Ausgleich gegenüber den Geschwistern erfolgt)
- Der Übernehmer verzichtet zusätzlich gegenüber dem Veräußerer auf seinen Pflichtteil am restlichen Vermögen des Veräußerers (d.h. wenn der Übergeber den restlichen Nachlaß durch Testament oder Übertragung den Geschwistern vermacht, muß der heutige Übernehmer dies hinnehmen)

Soweit erforderlich wird der Notar bei Sachbesprechung die unterschiedlichen Rechtsfolgen der vorstehenden erbrechtlichen Erklärungen erläutern.

## 2. Verhältnis zu weichenden Geschwistern

- Weichende Geschwister sollen auf ihren Pflichtteil bezüglich des übertragenen Objektes verzichten (so dass später nach dem Ableben des Übergebers keine Nachforderungen mehr beim Übernehmer gestellt werden können)
  - Geschwister erscheinen im Termin mit
  - Folgende ortsabwesende Geschwister werden bei einem anderen Notar nachgenehmigen: .....
  
- Eine Beteiligung der weichenden Geschwister erfolgt nicht.

## F ETWAIGE WEITERÜBERTRAGUNG AN DEN EHEGATTEN DES ÜBERNEHMERS

Beabsichtigt der Übernehmer, den erworbenen Besitz (mit Zustimmung des Übergebers, jedoch nicht durch unmittelbaren Erwerb aus deren Hand) an seinen Ehegatten - in der Regel dann zur Hälfte - weiterzuübertragen (Kettenschenkung) ?

- nein
- ja (Ehegatte muß dann mitkommen bzw. nachgenehmigen).  
Falls ja, übernimmt der Ehegatte die eingegangenen Verpflichtungen als weiterer Gesamtschuldner auch persönlich  oder nur im Grundbuch zur Haftung  ?

Soll ein Recht des Übernehmers zur Rückforderung bei Scheidung seiner Ehe aufgenommen werden ?

- nein
- ja. Falls ja, wie soll vermögensrechtlich bei Rückforderung verfahren werden ?
  - Ehegatten haben sich so zu stellen, als hätte Halbanteilsübertragung nie stattgefunden (Regelfall; Ausgleich erfolgt dann über Zugewinnausgleich)
  - Ehepartner erhält nur Ausgleich der von ihm getätigten Investitionen gegen Nachweis, kein zusätzlicher Zugewinnausgleich
  - Ehepartner erhält sowohl Ausgleich der von ihm getätigten Investitionen gegen Nachweis, als auch - bezüglich sonstiger Wertsteigerungen - den Zugewinnausgleich

## G HINWEISE:

- Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten, soweit sie nicht bereits im Notariat Kunde waren, einen gültigen **Personalausweis oder Reisepass** mitbringen. 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 Notars auftragsgemäß den Entwurf eines Vertrages, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt. Bei späterer Beurkundung

im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.

- Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass die Vergabe von Beurkundungsterminen grundsätzlich erst **nach** Rücksendung des vollständig ausgefüllten Fragebogens möglich ist.

#### H. AUFTRAG AN DEN NOTAR

Zum Zwecke der Terminsvorbereitung wird der Notar beauftragt:

- einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen
- einen Entwurf zu erstellen bis spätestens zum ..... (*Datum*)
- den Entwurf zur Prüfung zu übersenden     per Post     per Fax  
.....an  
 alle Beteiligten     nur Käufer     nur Verkäufer      
.....
- wegen einer telefonischen Vorbesprechung den  Verkäufer     Käufer am  
..... um ca. .... Uhr anzurufen unter der Telefonnummer:  
..... / .....
- Sonstiges/Bemerkungen:  
.....  
.....  
.....  
.....

..... , den .....

.....

*Unterschrift(en)*