

Untertorstr. 10, 78315 Radolfzell

Tel.: 07732/98798-0

Fax: 07732/98798-99

info@notarin-weber.de

Merkblatt zur Übergabe von Immobilien im Wege vorweggenommener Erbfolge

1. Vererben oder Übergeben?

Die lebzeitige Übergabe ist von der Vererbung strikt zu trennen. Die Übergabe ist ein Vertrag, der zu Lebzeiten geschlossen wird. Jede lebzeitige Übergabe bedeutet wegen ihrer grundsätzlichen Unwiderruflichkeit für den Übergeber ein potentielles „Risiko“, das auch durch einen sehr ausgefeilten Übergabevertrag nicht vollständig beseitigt werden kann. Eine Übergabe sollte deshalb nur dann vorgenommen werden, wenn hierfür ein Grund besteht. Allein das Bedürfnis einer Regelung ist kein ausreichender Grund, weil eine Regelung auch durch ein Testament geschaffen werden kann.

Typische Gründe für die Übergabe sind:

- ❖ Regelung der Betriebsnachfolge bei Unternehmen oder in der Landwirtschaft;
- ❖ Der Erwerber will das Gebäude selbst beziehen und vorher umbauen;
- ❖ Der Erwerber soll dem Übergeber die Gebäudeunterhaltung abnehmen;
- ❖ Erbschafts- und Schenkungssteuerliche Freibeträge sollen ausgenutzt werden, da diese nach 10 Jahren neu entstehen (Dieser Grund kommt i.d.R. nur in besonders gelagerten Fällen bei hohen Vermögen, z.B. Vorhandensein mehrerer Immobilien, zum Tragen).

Zwei wichtige Grundsätze bei jeder Übergabe:

- Vermögen, auch Grundbesitz, ist in aller Regel auch **Altersversorgung**. Die Altersversorgung darf durch die Übergabe nicht gefährdet werden. Kein Übergabegrund ist deshalb, den Rückgriff des Sozialhilfeträgers auf Schenkungen im Falle der Bedürftigkeit, häufig Pflegebedürftigkeit, auszuschließen, die der Schenker 10 Jahre vor Eintritt der Bedürftigkeit gemacht hat.
- **Schrittweises Vorgehen** führt in vielen Fällen zu einer Risikominimierung beim Übergeber. Hat jemand mehrere Immobilien, kann die Übergabe einer, z.B. der vermieteten unter Nießbrauchsvorbehalt, auch aus erbschaftssteuerlicher Sicht, durchaus sinnvoll sein.

2. Was bedeutet "Übergabevertrag"?

Vom Übergabevertrag spricht man, wenn Grundbesitz im Hinblick auf ein künftiges Erbrecht an Kinder oder Enkel als **Schenkung** oder teilweise Schenkung, d.h. unter Vereinbarung von Gegenleistungen übergeben wird, die dem Verkehrswert des übergebenen Grundbesitzes nicht vollständig entsprechen. Ein Kaufvertrag liegt vor, wenn der Vertrag aufgrund **gleichwertiger** Gegenleistungen auch mit einem Dritten in ähnlicher Weise geschlossen würde.

3. Ziel des Merkblattes

Der Übergabevertrag wirft eine Vielzahl von Fragen auf. Dieses Merkblatt verfolgt das Ziel, die Beteiligten frühzeitig auf einige dieser Fragen und die sich anschließende notarielle Beratung vorzubereiten. Die notarielle Beratung soll durch das Merkblatt nicht ersetzt werden. Insbesondere behandelt das Merkblatt nur einige ausgewählte Fragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4. Was soll übergeben werden?

a) das gesamte Anwesen unter Vorbehalt eines Wohnrechts oder Nießbrauchs?

- ein Wohnrecht zu Gunsten des Übergebers wird in der Regel vereinbart, wenn Übergeber und Übernehmer das Hausanwesen gemeinsam nutzen;
- ein Vorbehaltsnießbrauch (umfassendes Nutzungsrecht z.B. Selbstnutzung, Vermietung) wird i.d.R. vereinbart, wenn der Übergeber das gesamte Hausanwesen weiterhin allein nutzt. Der Nießbrauch erstreckt sich dann häufig auf den gesamten übergebenen Grundbesitz und wird meist so ausgestaltet, dass der Übergeber wie bisher alle Lasten (z.B. Steuern, Versicherungen) des Grundbesitzes trägt.

b) nur ein Hausteil oder eine einzelne Wohnung? Hierzu muss das Haus zunächst in Wohneigentum aufgeteilt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

- Aufteilungsplan durch Architekten
- Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der zuständigen Baurechtsbehörde
- Teilungserklärung vor dem Notariat, gleichzeitig kann die Übergabe der Wohnung beurkundet werden.

Eine Aufteilung ist u.a. dann sinnvoll, wenn der Übergeber die volle Verfügungsmöglichkeit zu Lebzeiten und von Todes wegen über die von ihm bewohnte Wohnung behalten will. Wenn sie diesen Weg beschreiten wollen, setzen sie sich bitte zunächst mit einem Architekten in Verbindung.

Die Übertragung eines Bruchteils am Grundbesitz (z.B. 1/2 Anteil am Haus) verbunden mit einer Benutzungsregelung für das Hausanwesen zwischen Übergeber und Übernehmer kann in Einzelfällen in Betracht kommen, ist jedoch wegen der gemeinschaftlichen Haftung von Übergeber und Übernehmer für eingetragene Grundschulden meist nicht zu empfehlen.

c) bei landwirtschaftlichen Anwesen, der gesamte Hof oder werden einzelne Flurstücke oder nach Vermessung Teile von Flurstücken vorbehalten?

Falls ein Vorbehalt von Grundstücken zur Nutzung (Nießbrauch) oder zu Eigentum erfolgt, sollte dies unbedingt zuvor mit folgenden Stellen abgeklärt werden:

- dem Landwirtschaftsamt wegen der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, bei Waldflächen auch mit dem Forstamt,
- dem Steuerberater bzw. dem Finanzamt wegen eventuellen steuerlichen Nachteilen,
- der landwirtschaftlichen Alterskasse oder einem anderen Rentenversicherungsträger wegen eventueller Nachteile bei der Rente.

Werden noch nicht vermessene Teilflächen zu Eigentum oder zur Nutzung vorbehalten (Nießbrauch), ist zum Beurkundungstermin nach Möglichkeit ein Lageplan mitzubringen.

5. Wer übergibt?

Sind beide Elternteile im Grundbuch eingetragen, müssen beide übergeben. Ist einer allein eingetragen, ist meist die Zustimmung des anderen Elternteils erforderlich. Deshalb sollten i.d.R. beide Elternteile zum Notartermin kommen.

6. An wen wird übergeben?

Meist erfolgt die Übertragung der Eltern an das eigene Kind. Soweit das erwerbende Kind verheiratet ist und im gesetzlichen Güterstand lebt, ist das Schwiegerkind über den gesetzlichen Zugewinnausgleich an dem Wertzuwachs des Übergabegegenstandes nach dem Zeitpunkt der Übergabe in Geld beteiligt. Eine Eigentümergemeinschaft der Ehegatten am Grundbesitz entsteht nicht.

Wird eine eigentumsmäßige Beteiligung des Schwiegerkindes gewünscht, so ist es häufig trotz zusätzlicher Notar- und Grundbuchkosten aus steuerlichen, erbrechtlichen und familienrechtlichen Gründen sinnvoll, den Grundbesitz zunächst an das eigene Kind zu übergeben und dieses übergibt in einem weiteren Vertrag einen 1/2 Anteil an den Ehegatten. Möglich ist auch, einen 1/2 Miteigentumsanteil direkt auf das Schwiegerkind zu übertragen. In diesem Fall sollte aber vorab durch einen Steuerberater oder das Finanzamt geklärt werden, ob der schenkungssteuerliche Freibetrag des Schwiegerkindes von 20.000,00 Euro ausreicht bzw. in welcher Höhe Schenkungssteuer anfällt.

Wird ein Miteigentumsanteil an das Schwiegerkind übertragen, so ist in jedem Fall zu klären, ob für den Fall der Scheidung der Ehe der Übernehmer, der Übergeber oder das Übergeberkind zur Rückforderung des Anteils berechtigt ist, so dass der Übergabegegenstand in der Familie des Übergebers verbleibt. Wird ein solcher Vorbehalt nicht vereinbart und auch keine anderen Regelungen getroffen, sind Kind und Schwiegerkind gleichberechtigt in der Weise, dass jedes von ihnen jederzeit, spätestens im Falle der Scheidung, die Auflösung der Miteigentümergemeinschaft notfalls auch durch Teilungsversteigerung verlangen kann.

7. Gegenleistungen des Übernehmers an den Übergeber

Denkbar sind folgende Gegenleistungen des Übernehmers:

- **Zahlung eines Geldbetrages vom Übernehmer an den Übergeber (Übergabepreis):** z.B. wenn die Eltern mit dem Geld sofort oder später Geschwister ausgleichen wollen. Die Zahlung kann in einem bestimmten Zeitraum oder auch nur auf Anforderung der Berechtigten erfolgen.
- **Wohnrecht:** woran? die Räume sind genau zu bezeichnen (allein genutzte und gemeinschaftlich genutzte Räume). Unterhaltung der Räume? Trägt i.d.R. der Übernehmer, Verbrauchskosten (Strom, Gas Wasser, Heizung u.a.) i.d.R. die Eltern. Zu klären ist, ob bei Nichtausübung des Wohnrechts der Erwerber verpflichtet ist, an die Berechtigtenseite einen Ersatzbetrag in Geld zu zahlen oder ob das Wohnrecht bei Nichtausübung ruht oder gar erlischt.

Meist wird Unentgeltlichkeit in der Ausübung vereinbart, aus steuerlichen Gründen (möglicher Steuervorteil für den Übernehmer) wird teils auch statt eines Wohnrechts ein Mietvertrag gewünscht, der jedoch nicht die gleiche Sicherheit bietet, wie ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht. Dies sollte ggf. vor dem Notartermin mit einem Steuerberater oder dem Finanzamt abgeklärt werden.

- **häusliche Pflege:** soll sie nur die Haushaltsführung (Waschen, Putzen, Kochen, Einkaufen, Botengänge) oder auch die eigentliche Pflege (Dauerpflege) umfassen? Wenn Pflege, dann ist zu fragen, ob zeitlich unbegrenzt oder z.B. auf den Pflegegrad 3 der Pflegeversicherung beschränkt oder andere Beschränkungen? Genauere Informationen über den Umfang der Pflegegrade können bei den Krankenkassen eingeholt werden.

Bare Auslagen für Essen, Kleidung und Heilmittel werden i.d.R. von den Übergebern getragen. Bei landwirtschaftlichen Betrieben stehen i.d.R. die auf dem Hof erzeugten Lebensmittel den Eltern kostenlos zum Eigenverbrauch zur Verfügung.

Die Übernahme der Pflege durch den Übernehmer ist danach i.d.R. eine Verpflichtung zur Dienstleistung, keine finanzielle Verpflichtung. Die Pflegeverpflichtung kann sich jedoch, wie auch das Wohnrecht, insbesondere aufgrund der §§ 14 und 15 baden-württembergisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in eine Zahlungsverpflichtung umwandeln, wenn die Berechtigten die Leistungen des Übernehmers nicht in Anspruch nehmen, weil sie dies nicht wollen, z.B. bei Wegzug, oder weil sie aus gesundheitlichen Gründen in einem Alters- oder Pflegeheim untergebracht werden müssen. Im letzteren Fall wird die Zahlungspflicht vom Sozialamt gegenüber dem Übernehmer geltend gemacht werden, wenn die Rente der Eltern und die Pflegeversicherung den Bedarf nicht abdecken. Die Höhe der Zahlungspflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Wert der übernommenen Verpflichtungen, die ggf. vom Sozialamt ermittelt und im Streitfall durch ein Gericht festzulegen sind.

Ein Ausschluss oder eine Beschränkung der Zahlungspflicht (Ersatzrente) des

Übernehmers ist zivilrechtlich möglich, bedeutet aber einen Verzicht der Eltern auf ein wichtiges Recht, z.B. für den Fall, dass sie aus persönlichen Gründen aus dem Anwesen des Übernehmers ausziehen wollen. Ob der Ausschluss vom Sozialamt anerkannt wird, lässt sich darüber hinaus nicht mit letzter Sicherheit sagen, auch wenn die überwiegende Meinung derzeit davon ausgeht.

Reicht auch die Ersatzrente für das Wohn- und Pflegerecht zur Kostendeckung nicht aus, besteht eine gesetzliche Unterhaltungspflicht der Kinder gegenüber den Eltern, d.h. auch der Geschwister des Übernehmers, deren Umfang sich nach den Einkommensverhältnissen der Kinder richtet. Hinzu kommt, dass Schenkungen der Eltern an die Kinder innerhalb einer Zehnjahresfrist zurückgefordert werden können. Unterhaltsansprüche und Rückforderungsansprüche können auf das Sozialamt übergeleitet werden.

Bezüglich der Kosten der außerhäuslichen Pflege der Eltern sind zwischen den Kindern Regelungen im Innenverhältnis möglich, z.B. eine quotale Haftung der Kinder, unabhängig von deren Einkommensverhältnissen. Sie sind jedoch nur mit Vorsicht zu treffen, da z.B. die Höhe der Kosten nur schwer zu kalkulieren ist.

Die Vereinbarung eines Pflegerechts kann grundsätzlich einen eventuellen Anspruch der Übergeber auf Sozialleistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz einschränken oder entfallen lassen. Auskunft hierzu erteilt das Landratsamt (Sozialamt). Nach überwiegender Meinung, Gerichtsentscheidungen liegen hierzu allerdings noch nicht vor, gilt dies jedoch nicht für die gesetzliche Pflegeversicherung, die einkommens- und vermögensunabhängig jedem Versicherten zu gute kommt. Im Übergabevertrag wird im Übrigen vereinbart, dass der Berechtigte in erster Linie die Leistungen der Pflegeversicherung in Anspruch nehmen muss.

Die Entscheidung über die Vereinbarung eines Pflegerechts sollte nicht nur vor dem Hintergrund des möglichen Verlustes von Sozialleistungen getroffen werden. Entscheidend ist vielmehr, ob die persönliche Pflege durch den Übernehmer und eine entsprechende vertragliche Absicherung gewünscht wird.

- **monatliche Rente:** insbesondere dann, wenn der Übergeber noch keine Rente bezieht oder keine ausreichenden Rentenanwartschaften hat oder wenn statt eines Wohnrechts ein Mietverhältnis vereinbart wurde. Zu klären ist dann, ob die Rente als veränderliche Unterhaltsrente (**dauernde Last**), die sich bei Zahlungsunfähigkeit des Übernehmers also auch reduzieren, bei erhöhten Bedarf der Eltern aber auch erhöhen kann, oder als unabänderliche **Leibrente** gezahlt werden soll, wobei häufig die dauernde Last wegen möglichen steuerlichen Vorteilen für den Übernehmer gewählt wird. Dies sollte vor dem Notartermin mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater abgeklärt werden. Eine Wertsicherungsklausel (Anpassung der Zahlung an den Lebenshaltungskostenindex) ist in beiden Fällen möglich.
- Grabpflege und/oder Sterbefallkosten (Beerdigung)?
- **Übernahme von Darlehensverpflichtungen:** Sind Grundschulden auf dem Übergabeobjekt eingetragen, die noch valutiert sind, wird der Übernehmer

diese Darlehen in der Regel übernehmen. Die Übernahme bedarf jedoch der Genehmigung der Bank, die vor dem Notartermin oder danach eingeholt werden kann. Die Übernahme kann selbstverständlich auch andere als Grundschuldendarlehen betreffen.

Das Wohnrecht, Pflegerecht und eine Verpflichtung zur Rentenzahlung werden in der Regel durch Eintragung eines Leibgedings im Grundbuch gesichert.

Wenn in Abt. III bereits Grundpfandrechte (Grundschulden/Hypotheken) eingetragen sind, gehen diese dem Leibgeding im Rang vor, was zum Erlöschen des Leibgedings im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Übernehmers und der Zwangsversteigerung führen kann. Deshalb ist zu prüfen, ob solche Grundpfandrechte gelöscht werden können oder im Rang hinter das Leibgeding zurücktreten.

Muss der Übernehmer, z.B. zur Finanzierung des Umbaus des Anwesens oder zur Abfindung von Geschwistern, ein Darlehen bei einer Bank aufnehmen, so wird die Bank häufig eine Eintragung der Grundschulden im Rang vor dem Leibgeding verlangen. Dies sollte ggf. mit der Bank vor dem Beurkundungstermin besprochen werden. Für den Übernehmer kann auch beim Leibgeding ein Rangvorbehalt eingetragen werden, so dass der Übernehmer auch zu einem späteren Zeitpunkt Grundschulden mit Rang vor dem Leibgeding bestellen kann.

7. Leistungen des Übernehmers an die Geschwister

- **Gleichstellungsgelder** an Geschwister: Ein Anspruch der Geschwister auf Ausgleichszahlungen besteht zu Lebzeiten der Eltern grundsätzlich nicht. Sollte der Übergeber aber innerhalb von 10 Jahren nach der Übergabe versterben, so können evtl. gesetzliche Pflichtteilergänzungsansprüche gegen den Übernehmer geltend gemacht werden. Um dies zu vermeiden, werden in der Regel Gleichstellungsgelder vereinbart. Im Gegenzug verzichten die Geschwister auf ihr Pflichtteilsrecht am Übergabeobjekt. Es ist deshalb sinnvoll, aber nicht zwingend, dass die Geschwister den Übergabevertrag mit unterzeichnen oder nachträglich auf ihr Pflichtteilsrecht am Übergabegegenstand verzichten.

Die Höhe des Gleichstellungsgeldes muss zwischen den Beteiligten vereinbart werden. Eine bestimmte Höhe lässt sich nicht angeben. Die folgende Berechnung kann deshalb nur einen Anhaltspunkt bilden: Auszugehen ist vom Verkehrswert des Übergabeobjekts, bei landwirtschaftlichen Anwesen vom 18-fachen jährlichen Reinertrag. Abzuziehen sind die Gegenleistungen des Übernehmers, wobei Wohnrecht, Pflegeverpflichtung und Rente unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Lebenserwartung der Übergeber zu kapitalisieren sind. Der sich danach ergebende Betrag kann entweder gleichmäßig auf die Kinder oder nur unter Berücksichtigung des Pflichtteilsrechts der Geschwister aufgeteilt werden. Der Pflichtteil ist die Hälfte des gesetzlichen Erbteils.

Sehr wichtig ist die Vereinbarung eines Zahlungsziels. Denkbar ist grundsätzlich jede Frist z.B. 1, 5 oder 10 Jahre oder nach dem Tod des Letztversterbenden der Übergeber, wobei bei einer langen Frist entweder an eine Wertsicherung oder an eine Erhöhung des Betrages zu denken ist. Bei hohen Beträgen

und langen Zahlungszielen muss darüber hinaus eine dingliche Sicherung, z.B. durch Sicherungshypothek, erwogen werden.

- **Wohnrecht** für Geschwister (z.B. für die Zeit des ledigen Standes, längstens bis zum 35. Lebensjahr, unentgeltlich oder entgeltlich), nur soweit im Einzelfall erforderlich.

9. Verfügungsbeschränkungen des Übernehmers

Vielfach vereinbaren die Parteien, dass der Übernehmer zu Lebzeiten der Eltern nicht ohne deren Zustimmung über den Vertragsgegenstand verfügen, d.h. diesen verkaufen, verschenken oder mit Grundpfandrechten oder anderen Rechten belasten darf. Auch wird teils ein Rückforderungsvorbehalt der Eltern für den Fall gewünscht, dass der Übernehmer vor den Übergebern verstirbt oder die Ehe des Übernehmers geschieden wird. Die Verwendung dieser Klauseln setzt eine sehr sorgfältige Abwägung der Interessen des Übergebers mit den Interessen des Übernehmers voraus. Dies gilt insbesondere bei der Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe oder bei der Übergabe von Objekten, die der Übernehmer auf eigene Kosten umbaut oder ausbaut.

Gerade bei landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken aber auch sonst kommt in Betracht, dass der Übernehmer im Falle der Veräußerung innerhalb einer bestimmten Frist (z.B. 15, 20, 25 Jahre) den Veräußerungserlös abzüglich wertsteigernder Aufwendungen zu einem bestimmten Prozentsatz mit den Eltern oder den Geschwistern teilen muss.

Die Bestellung von schuldrechtlichen oder dinglichen Vorkaufsrechten oder Ankaufsrechten für Eltern oder Geschwister ist ebenfalls zu erwägen. Sie können aber Mehrkosten bei der Beurkundung verursachen.

10. Behördliche Genehmigungen

Die Übertragung landwirtschaftlicher Grundstücke bedarf der Genehmigung durch das Landwirtschaftsamt. Bei Hofübergaben kann deshalb zunächst mit dieser Stelle oder dem BLHV Kontakt aufgenommen werden. Genehmigungen kann der Notar einholen.

11. Erbrechtliche Auswirkungen der Übergabe

Ist eine vollständige Ausgleichung für die Geschwister des Übernehmers im Vertrag vorgesehen, so sind die Zuwendungen an den Übernehmer und die Geschwister, die erbrechtlich als Zuwendungen der Eltern behandelt werden, i.d.R. nicht auf den Erbteil der Erwerber am Nachlass der Eltern anzurechnen mit der Folge, dass alle Kinder am weiteren Vermögen der Eltern aus erbrechtlicher Sicht gleichberechtigt sind, auch der Übernehmer. Soll der Übernehmer dagegen im Verhältnis zu Geschwistern abgefunden sein, ist an einen Erb- oder Pflichtteilsverzicht zu denken. Wird eine Anrechnung auf den Erbteil beim Übernehmer gewünscht, z.B. weil die Geschwister nicht vom Übernehmer oder von den Übergebern oder erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgeglichen werden, sollte möglichst ein Betrag für die Anrechnung festgelegt werden.

Eine Anrechnung auf Pflichtteilsansprüche der Kinder ist i.d.R. zu empfehlen, da sie die Verfügungsmöglichkeiten der Eltern, z.B. in einem Testament, über das Vermögen erweitert, das den Eltern nach der Übergabe noch verbleibt (z.B. Geld, Hausrat, weiteren Grundbesitz).

12. Steuern

Der Notar kann über steuerliche Fragen nicht beraten. Dies gilt insbesondere für einkommensteuerrechtliche Folgen der Übergabe (z.B.: Entnahmegewinne bei Vorbehalt von Grundbesitz, Übergabezeitpunkte, Abschreibung von Gegenleistungen des Erwerbers als Anschaffungskosten, Anerkennung von Zahlungspflichten als dauernde Lasten usw.)

Schenkungssteuerlich besteht ein Freibetrag von Kindern gegenüber jedem Eltern- teil in Höhe von 400.000,00 Euro (ab 01.01.2009). Der schenkungssteuerliche Wert von Grundbesitz wird seit 01.01.2009 entweder nach dem Ertragswert oder dem Sachwert ermittelt und entspricht dem realen Verkehrswert. Bei der Übertragung eines "normalen Hausanwesens" (Einfamilien- oder Zweifamilienhaus) unter Vorbe- halt von bestimmten Rechten für die Übergeber entsteht i.d.R. dann keine Schen- kungsteuer, wenn die Freibeträge nicht durch andere Zuwendungen bereits ausge- schöpft sind. Im Zweifel sollte dies jedoch bei einem Steuerberater oder dem Fi- nanzamt vor der Beurkundung abgeklärt werden.

13. Kosten:

Die Kostenberechnung des Übergabevertrages ist sehr kompliziert. Der Größenord- nung nach betragen die Notariatskosten und die Kosten des Grundbuchvollzugs ca. 1 % bis 1,5 % des Verkehrswertes des Vertragsgegenstandes, ohne dass diese Angabe für den Einzelfall verbindlich ist. Bei landwirtschaftlichen Betrieben kann vom 4-fachen Einheitswert oder vom höheren Wert der Gegenleistungen ausgegan- gen werden.

Soweit möglich, bitte den Einheitswert (z.B. Grundsteuerbescheid) zum Beurkundungstermin mitbringen, da der Notar diesen dem Finanzamt mitteilen muss.

14. Schlussbemerkung:

Bei Abschluss eines Übergabevertrags sind unterschiedliche Interessen der Betei- ligten zu berücksichtigen: Es sind dies die Interessen der Übergeber, die ihr Eigen- tum aufgeben und der Absicherung bedürfen, die Interessen des Übernehmers und seines Ehegatten, die Verpflichtungen eingehen, und schließlich die Interessen der Geschwister des Übernehmers an einem angemessenen Ausgleich. Vielfach ste- hen die Interessen im Gegensatz zueinander. So bringt z.B. der Verzicht oder eine zeitliche Beschränkung des Pfl gerechts Erleichterungen für den Übernehmer, aber möglicherweise zusätzliche Lasten für die Übergeber bzw. die Geschwister des Übernehmers. Der Notar kann beim Ausgleich dieser Interessen nur Hilfestellung leisten, indem er über die Auswirkungen einer Regelung belehrt. Der Interessen- ausgleich selbst muss von den Vertragsbeteiligten gefunden werden.

15. Terminsvorbereitung

Der Beurkundungstermin kann zu den üblichen Bürozeiten telefonisch vereinbart werden.

Dem Beurkundungstermin sollte i.d.R. ein Besprechungstermin vorausgehen, an dem alle Beteiligten anwesend sein können, jedoch nicht zwingend sein müssen.

Alle Vertragsbeteiligten (Übergeber, zustimmende Ehefrau, Übernehmer, Geschwister) sollten einen gültigen amtlichen Lichtbildausweis zum Termin mitbringen.

Ein Grundbuchauszug ist nicht erforderlich, soweit der Übergabegegenstand Baden-Württemberg liegt. Die Lage des Übergabegegenstandes und die Bezeichnung sollten bei der Terminvereinbarung, soweit als möglich, angegeben werden, insbesondere wenn Grundstücke auf unterschiedlichen Gemarkungen liegen.

Sehr wünschenswert ist es, wenn sie dem Notar bereits vor dem Termin die Personalien der Vertragsbeteiligten (Vorname, Name, Geburtsname, Geburtstag und Wohnort) und jene Daten mitteilen würden, die ihnen bereits bekannt sind (z.B. Wohnrecht Räume, Ausgleichsleistungen, Übergabezeitpunkt usw.).