



Anmeldung (Beurkundungsauftrag) Grundstücksschenkungsvertrag

1. Personalien der Vertragsbeteiligten

1.1. Veräußerer (Eigentümer)

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Güterstand		
Nationalität		
Wohnanschrift		
Tel.-Nr.		
E-Mail		
Steuer-ID Nr.		

Ggf. Kinder des/der Veräu- ßerer/s		
--	--	--

1.2. Erwerber

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Familienstand		
Wohnanschrift		
Tel.-Nr.		
E-Mail		

Verwandschafts- verhältnis zum Veräußerer		
Steuer-ID Nr.		

2. Grundbuchmäßige Beschreibung (gemäß Grundbuchauszug)

Grundbuch von		Blatt-Nr.	
Eigentümer			
Flurstücks-Nr.		Gemarkung	
Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs (z.B. Wege- und Wohnungsrechte, Grund- schulden oder Hypotheken) und Übernahme oder Löschung der Rechte			

Verkehrswert (hilfsweise Versicherungswert von 1914): _____

3. Bebauung und Nutzung des Grundbesitzes

Art der Bebauung			
Allgemeiner Zustand			
Baujahr		Wohnfläche in qm	
Postanschrift			
Welche besonderen Mängel sind bekannt			
Mietverhältnisse			
Pachtverhältnisse			
Besonderheiten (Bspw. Photovoltaik- anlage etc.)			

4. Vertragliche Vereinbarungen

Besitzübergabetag (Bspw. fester Termin; geknüpft an die Zah- lung Gleichstellungsgeld etc.)	
---	--

Im Vertrag wird regelmäßig festgelegt, wann der Besitz, die Nutzungen und Einnahmen, die Lasten und Steuern sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der Verschlechterung des Grundbesitzes auf den Erwerber übergehen. Vom Übergang dieser Rechte und Pflichten ist der Übergang des Eigentums zu unterscheiden, welcher erst mit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch eintritt. Besitzübergabe bedeutet also die Verschaffung der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück bzw. Gebäude zu Gunsten des Erwerbers.

Wer trägt die Kosten und Steuern des Vertrages ?	
--	--

Dies sind konkret die Notarkosten, die Gebühren für die staatlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Gebühren beim Grundbuchamt für die dortigen Eintragungen. Des Weiteren kann eine einmalige Schenkungsteuer in Betracht kommen. In der Regel werden die Kosten und Steuern des Vertrages vom Erwerber getragen. Informieren Sie sich bei Bedarf rechtzeitig vor dem Notartermin bei einem sachkundigen Steuerberater Ihrer Wahl über die steuerlichen Fragen und Folgen Ihres Vertrages.

5. Gegenleistung(en)

Wohnungsrecht (Beschreibung der Räume mit Lageplan oder abgeschlossene Wohnung)		ja		nein	
Nießbrauch		ja		nein	
ggf. Wart und Pflege		ja		nein	
ggf. Geldrente		ja		nein	

6. Schuldübernahme von Verbindlichkeiten

Für Schuldübernahme ist der Stichtag der Übernahme festzulegen, ggf. ob Ausgleichsansprüche bei abweichender Darlehenshöhe bestehen sollen. Für die Schuldübernahme ist die Genehmigung der Bank erforderlich! Ohne Genehmigung ist nur eine Erfüllungsübernahme im Innenverhältnis der Beteiligten möglich.

Darlehnsstand				
Darlehnsnummer				
ggf. Ansprechpartner				
Schuldübernahme (Genehmigung durch Bank erforderlich), ggf. nur Erfüllungsübernahme				
Übernehmer ist bereits Darlehnsnehmer (ja/nein)		ja		nein
Genehmigung der Bank als Voraussetzung zur Eigentumsumschreibung		ja		nein

7. Rückforderungsrecht des Veräußerers

Übertragen die Eltern im Wege der Schenkung (auch vorweggenommene Erbfolge genannt) Grundbesitz auf ein Kind bzw. dessen Ehegatten, verbinden sie regelmäßig die Erwartung, dass der Erwerber z.B. den Grundbesitz zu ihren Lebzeiten weder veräußert noch belastet. Für den Fall, dass der Erwerber diese Verpflichtungen nachhaltig grob verletzt, wird oft ausdrücklich im Schenkungsvertrag ein Rückforderungsrecht des Veräußerers vereinbart. Es empfiehlt sich dann auch, das Rückforderungsrecht durch die Eintragung einer Rückübertragungsvormerkung für den Veräußerer in das Grundbuch sichern zu lassen.

So könnte das Rückforderungsrecht des Veräußerers im Vertrag formuliert werden:

Der Veräußerer ist berechtigt, von dem schuldrechtlichen Teil dieses Vertrages zurückzutreten und die sofortige Rückübereignung des Grundbesitzes zu verlangen, wenn

- der Erwerber den Grundbesitz ohne schriftliche Zustimmung des Veräußerers veräußert oder belastet, oder*
- der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt, oder*
- eine wesentliche Verschlechterung in den Vermögensverhältnissen des Erwerbers eintritt oder die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz betrieben wird, ohne dass der Erwerber die Maßnahme innerhalb von drei Monaten abwendet, oder*

d) der Erwerber oder dessen Ehegatte Scheidungsklage erheben.

Für geleistete Dienste, wiederkehrende Zahlungen und für die Benutzung des Grundbesitzes ist keine Vergütung zu entrichten. Tilgungen und geleistete Zinsen werden nicht ersetzt. Werterhöhende Investitionen sind dem Erwerber zu dem in Zeitpunkt der Rückübertragung bestehenden Zeitwert zu ersetzen. Eine Ersatzpflicht scheidet aus, wenn die Investitionsmaßnahmen ohne Zustimmung des Veräußerers erfolgt sind oder auf der eigenen Arbeitsleistung des Erwerbers beruhen. Grundpfandrechte hat der Veräußerer nur insoweit zu übernehmen, als sie gegenwärtig bestehen oder Verbindlichkeiten sichern, zu deren Erfüllung der Veräußerer verpflichtet ist. Die durch die Rückübertragung entstehenden Kosten hat der den Rücktritt verursachende Erwerber zu tragen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Rücktrittsbestimmungen.

Soll das Rückforderungsrecht im Vertrag aufgenommen werden?	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Soll das Rückforderungsrecht im Grundbuch eingetragen werden?	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein

8. Erbrechtliche Bestimmungen des Veräußerers

Anrechnungspflicht	Die Zuwendung ist zum heutigen Wert auf Pflichtteilsansprüche am Nachlass des Übergebers anzurechnen. Hingegen braucht er den Wert der Zuwendung nicht zur Ausgleichung zu bringen, falls er aufgrund gesetzlicher Erbfolge Erbe des Übergebers werden sollte.	ja/nein
--------------------	--	---------

9. Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht/ Zugewinnausgleichsverzicht des Ehegatten bzw. nicht beteiligter Kinder

Ehegatte	<input type="checkbox"/>	ja/nein	Ausgleichszahlung IBAN	<input type="text"/>
Kind (Name, Geburtsdatum, Anschrift)	<input type="checkbox"/>	ja/nein	Ausgleichszahlung IBAN	<input type="text"/>
Kind (Name, Geburtsdatum, Anschrift)	<input type="checkbox"/>	ja/nein	Ausgleichszahlung IBAN	<input type="text"/>

Der Wert der Schenkung wird - wenn der Veräußerer innerhalb von zehn Jahren nach der Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber verstirbt - für die Pflichtteilsberechnung dem Nachlass des Veräußerers gemäß § 2325 BGB (anteilig) hinzugerechnet. Das kann dazu führen, dass der Erwerber etwa gegenüber seinen Geschwistern Pflichtteilsergänzungszahlungen zu leisten hat. Maßgeblich ist dabei der Verkehrswert des Geschenkes zum Zeitpunkt des Erbfalls. Zwischenzeitlich vom Erwerber getätigte nachweisbare Werterhöhungen auf den Grundbesitz werden jedoch abgezogen.

Deshalb ist unbedingt zu empfehlen: Sprechen Sie bitte alle Grundstücksübertragungen auch mit den Kindern ab, die selbst nicht erwerben. Sind diese Kinder mit der Schenkung einverstanden, dann sollten sie als weitere Beteiligte am Notartermin teilnehmen. Der Notar nimmt das Einverständnis und einen Verzicht auf den vorgenannten Pflichtteilsergänzungsanspruch mit in den Vertrag auf. Der Erwerber ist nur so vor späteren Ansprüchen seiner Geschwister geschützt.

10. Raum für besondere Bemerkungen und Hinweise

--

11. Auftrag/Vollmacht zur Einsicht in das Grundbuch

Ich, der Eigentümer bevollmächtige den Notar Einsicht in das o.g. Grundbuch zur Vorbereitung des Vertrages zu nehmen. Als Eigentümer erteile ich meine Zustimmung zur Einsicht, Abschrift und Weitergabe an den Kaufinteressenten.

Ort, Datum

Eigentümer (Unterschrift)

12. Entwurf-Versand

E-Mail	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
Post	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass mit der Erstellung dieses Entwurfes Entwurfsgebühren entstehen, welche in Rechnung gestellt werden, falls es nicht zur Beurkundung kommen sollte.

Ort, Datum

Auftraggeber (Unterschrift)