

Mandantenfragebogen - Vorbereitung eines Grundstücksüberlassungsvertrages

Bitte füllen Sie den vorliegenden Fragebogen - **zusätzlich zum Mandantenfragebogen** - möglichst umfassend aus.

Ihre Daten werden in der EDV gespeichert. Hierzu erklären Sie mit Ihrer Unterschrift Ihr Einverständnis. Ihre Angaben sind durch die anwaltliche Verpflichtung zur Verschwiegenheit umfassend geschützt.

Bitte fügen Sie - soweit vorhanden - Unterlagen für die jeweiligen Angaben bei.

I. Persönliche Angaben zum Übergeber		
	Übergeber	Ehegatte / Mitübergeber
Name		
(sämtliche) Vornamen		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum / -ort		
Geburtsregister-Nr.		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
Staatsangehörigkeit		
Beruf		
Telefon / Telefax		
E-Mail		
Steuerliche ID, § 139 AO		
Familienstand	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> geschieden <input type="radio"/> verheiratet <input type="radio"/> verwitwet	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> geschieden <input type="radio"/> verheiratet <input type="radio"/> verwitwet
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="radio"/> ohne Ehevertrag verheiratet <input type="radio"/> mit Ehevertrag verheiratet	<input type="radio"/> ohne Ehevertrag verheiratet <input type="radio"/> mit Ehevertrag verheiratet
Eheschließung	Standesamt:	Tag:
Existieren schon Testamente/Erbverträge?	<input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja (ggf. bitte Kopie beifügen)	<input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja (ggf. bitte Kopie beifügen)
Kinder aus früheren Beziehungen?	<input type="radio"/> keine <input type="radio"/> ja, und zwar:	<input type="radio"/> keine <input type="radio"/> ja, und zwar:

II. Persönliche Angaben zum Übernehmer

	Übernehmer	Ehegatte des Übernehmers
Name		
(sämtliche) Vornamen		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum / -ort		
Geburtsregister-Nr.		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
Staatsangehörigkeit		
Beruf		
Telefon / Telefax		
E-Mail		
Steuerliche ID, § 139 AO		
Familienstand	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> geschieden <input type="radio"/> verheiratet <input type="radio"/> verwitwet	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> geschieden <input type="radio"/> verheiratet <input type="radio"/> verwitwet
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="radio"/> ohne Ehevertrag verheiratet <input type="radio"/> mit Ehevertrag verheiratet	<input type="radio"/> ohne Ehevertrag verheiratet <input type="radio"/> mit Ehevertrag verheiratet
Eheschließung	Standesamt:	Tag:
Existieren schon Testamente/Erbverträge?	<input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja (ggf. bitte Kopie beifügen)	<input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja (ggf. bitte Kopie beifügen)
Kinder aus früheren Beziehungen?	<input type="radio"/> keine <input type="radio"/> ja, und zwar:	<input type="radio"/> keine <input type="radio"/> ja, und zwar:
Verhältnis zum Übergeber	<input type="checkbox"/> Kind <input type="checkbox"/> Ehegatte <input type="checkbox"/> Geschwister <input type="checkbox"/> Enkel <input type="checkbox"/> Geschwister <input type="checkbox"/> Dritter	
Künftiger Anteil am erworbenen Grundbesitz	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum <input type="checkbox"/> Quote 1/2 <input type="checkbox"/> Quote: %) Erwerb als Ehegatten-GbR	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum <input type="checkbox"/> Quote 1/2 <input type="checkbox"/> Quote: %) Erwerb als Ehegatten-GbR

III. Angaben zu gesetzlichen Erben des Übergebers

Überlassungen dienen häufig der Vorwegnahme der Erbfolge.

Durch lebzeitige Übertragungen stehen den gesetzlichen Erben wegen der Schenkung an den Übernehmer unter Umständen Pflichtteilsergänzungsansprüche zu.

Aus diesem Grund ist es für unsere Beratung wichtig zu wissen, wer die weiteren gesetzlichen Erben des Erblassers sind. Pflichtteilsberechtigt sind in erster Linie alle (weiteren) ehelichen und nichtehelichen Kinder des Übergebers.

Im Falle des Vorversterbens eines Kindes treten an dessen Stelle dessen Kinder (also die Enkel). Hat der Übergeber keine Kinder, wären gesetzliche Erben die Eltern des Übergebers.

Stammbaum

gesetzliche Erben des Übergebers

1. Kinder des Übergebers

	Kind 1	Kind 2	Kind 3
Vorname, Name			
ggf. Geburtsname			
Geburtsdatum			
Verstorben			
Straße Hausnummer			
PLZ, Ort			

2. Enkel des Übergebers

	Enkel 1	Enkel 2	Enkel 3
Vorname, Name			
ggf. Geburtsname			
Geburtsdatum			
Verstorben			
Straße, Hausnummer			
PLZ, Ort			

3. Eltern des Übergebers

	Mutter	Vater
Vorname, Name		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum		
Verstorben		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		

IV. Motivation für die Überlassung des Grundstücks

Für meine Beratung spielt immer die Frage, aus welchen Gründen eine Übertragung des Grundbesitzes gewünscht wird eine erhebliche Bedeutung. Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> (Mehrfache) Ausnutzung der steuerlichen Freibeträge <input type="checkbox"/> Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen der gesetzlichen Erben <input type="checkbox"/> Haftungsminimierung wegen Selbstständigkeit <input type="checkbox"/> Absicherung des Übernehmers im Falle des Versterbens des Übergebers | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vorwegnahme der erbrechtlichen Regelung <input type="checkbox"/> Freizügige Schenkung ohne weitere Motivation <input type="checkbox"/> Vermögen soll dem später möglichen Zugriff des Sozialhilfeträgers entzogen werden. <input type="checkbox"/> Zuwendung an Ehegatten aufgrund der Ehe <input type="checkbox"/> Sonstiges Motiv, nämlich: |
|--|--|

V. Gegenstand der Überlassung

Grundstück	Grundbuch: Gemarkung: Flur-Nr.:	Band: Blatt: Flurstück-Nr.:
Postalische Bezeichnung		
Sind im Grundbuch noch Hypotheken oder Grundschulden eingetragen?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Hypotheken/Grundschulden i.H.v. € <input type="checkbox"/> hiervon valutieren noch ca. € <input type="checkbox"/> aber vollständig getilgt <input type="checkbox"/> Übergeber hat die Lösungsunterlagen im Besitz. <input type="checkbox"/> Lösungsunterlagen sollen eingeholt werden.	
Falls noch Kredite valutieren:	Bank: Darlehenskonto-Nr.: <input type="checkbox"/> Ablösung vor Übertragung <input type="checkbox"/> Übernahme durch den Übernehmer (s.u.)	
Belastung mit Grunddienstbarkeiten?	<input type="checkbox"/> Wegerecht(e) <input type="checkbox"/> Leitungsrecht(e) <input type="checkbox"/> Nießbrauch <input type="checkbox"/> Wohnungsrecht <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="checkbox"/> Übernahme durch Übernehmer <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen	
Bebauung	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut mit	

Mandantenfragebogen - Vorbereitung eines Grundstücksüberlassungsvertrages

Besonderheiten	<input type="checkbox"/> land-/forstwirtschaftliche Nutzung <input type="checkbox"/> Naturdenkmal <input type="checkbox"/> auf dem Gebiet der ehemaligen DDR <input type="checkbox"/> Baudenkmal
Vermietung	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja, teilweise (Umfang:)
Erschließung (Straßenausbau, Wasser, Kanal)	<input type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> Erschließungskosten abgerechnet und vollständig bezahlt <input type="checkbox"/> Kosten abgerechnet, aber noch nicht (vollständig) gezahlt <input type="checkbox"/> Erschließungskosten noch nicht (vollständig) abgerechnet <input type="checkbox"/> nicht (voll) erschlossen, es fehlt:
Besitzübergang	<input type="checkbox"/> Vollständiger Besitzübergang auf Übernehmer am <input type="checkbox"/> kein Besitzübergang, da Nutzung weiterhin durch Übergeber Teilweiser Besitzübergang auf Übernehmer am

VI. Gegenleistungen, vorbehalten Rechte und Rückforderung

Als Gegenleistung für die Überlassung behält sich der Übergeber an dem Grundbesitz häufig ein Wohnungsrecht oder ein umfassendes Nutzungsrecht (Nießbrauchrecht) vor.

Wird ein Nießbrauch eingeräumt, kann sich der Übergeber sämtliche Nutzungen des Vertragsgegenstandes, insbesondere auch Mieterträge vorbehalten (Selbst- oder Fremdnutzung). Der Nießbrauch ist durch Gläubiger des Übergebers pfändbar.

Durch ein Wohnungsrecht wird in erster Linie die dauerhafte Nutzung des Vertragsanwesens als Wohnung des Übergebers gesichert. Das Wohnungsrecht ist nicht übertragbar und soll in der Regel auch grundbuchrechtlich erlöschen, wenn es dauerhaft nicht mehr ausgeübt werden kann (etwa wegen Pflegebedürftigkeit).

Darüber hinaus wird bei Übertragungen häufig ein Rückforderungsrecht vereinbart, wenn bestimmte Fallkonstellationen eintreten, die den Fortbestand des Grundbesitzes gefährden.

Ist der Grundbesitz schließlich noch mit Grundpfandrechten belastet, sollte in dem Überlassungsvertrag geregelt werden, ob der Übernehmer auch die hierdurch gesicherten Verbindlichkeiten bei der Bank übernehmen soll.

<p>Übernahme von Verbindlichkeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Der Grundbesitz wird schuldenfrei übergeben. <input type="checkbox"/> Bestehende Verbindlichkeiten werden weiter durch den Übergeber abbezahlt, Grundpfandrechte werden von dem Übernehmer übernommen. <input type="checkbox"/> Der Übernehmer hat mit Wirkung ab Besitzübergang folgende Verbindlichkeiten bei nachfolgenden Banken zu übernehmen: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erste Bank: Schuldenstand: € Zinssatz: % <input type="checkbox"/> Zweite Bank: Schuldenstand: € Zinssatz: % <input type="checkbox"/> Der Übernehmer hat folgende sonstige Verbindlichkeiten (z.B. gestundete Erschließungskosten etc.) zu übernehmen:
<p>Vorbehaltene Rechte</p>	<p>Es soll vereinbart werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wohnungsrecht (1.) <input type="checkbox"/> Nießbrauch (2.) <input type="checkbox"/> Geldrente (3.) <input type="checkbox"/> Pflegepflicht (4.) <input type="checkbox"/> Abfindung an Geschwister (5.) <input type="checkbox"/> keine Gegenleistung

<p>1. Wohnungsrecht</p> <p>Beim Wohnungsrecht muss zunächst geklärt werden, ob der Übergeber sich eine ausschließliche Nutzung oder lediglich ein Mitbenutzungsrecht bezüglich bestimmter Räume vorbehalten möchte.</p>	<p><input type="checkbox"/> Alleinige Benutzung durch den Übergeber hinsichtlich folgender Räumlichkeiten (nach Möglichkeit genaue Beschreibung des/der Zimmer – z.B.: „Schlafzimmer im 1. Obergeschoß, dritte Türe links, gelegen“)</p> <p>Mitbenutzung durch den Übergeber (also gemeinschaftliche Benutzung von Übergeber und Übernehmer) von:</p> <p><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"/> Garage <input type="checkbox"/> Sonstiges, nämlich:</p> <p>Die für das Wohnen entstehenden laufenden Kosten wie für Heizung, Strom, Wasser, Kanalgebühren (soweit solche erhoben werden), Gebühren für Müllabfuhr und Kaminkehrer trägt</p> <p><input type="checkbox"/> der Übernehmer (ggf. anteilig nach der Wohnfläche) <input type="checkbox"/> insgesamt der Übergeber</p> <p>Anfallende Schönheitsreparaturen der Wohnung trägt</p> <p><input type="checkbox"/> der Übernehmer <input type="checkbox"/> der Übergeber</p> <p>Stehen größere Renovierungs-, Um- oder Ausbauarbeiten an?</p> <p><input type="checkbox"/> Nein</p>
<p>2. Nießbrauchrecht</p>	<p><input type="checkbox"/> für den Nießbrauch gelten die gesetzlichen Bestimmungen (d.h. der Nießbraucher trägt 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 etc.).</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p>Hinweis: Letzteres ist sinnvoll für die Einkommensteuer, da nur der Nießbraucher solche Beträge bei Fremdvermietung absetzen kann!)</p>
<p>3. Reallast (Geldrente)</p>	<p><input type="checkbox"/> der Übernehmer hat an den Übergeber als Gegenleistung laufende (monatliche) Zahlungen i.H.v. € zu erbringen.</p> <p>Hinweis: Soweit solche laufenden Zahlungen erbracht werden sollen, sollte neben der rechtlichen Beratung ggfls. auch steuerliche Beratung eingeholt werden.</p>

VII. Erbrechtliche Regelungen bzw. erbrechtliche Folgen der Grundstücksüberlassung

<p>Anrechnung des Erwerbs auf künftiges Erbe des Übernehmers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Es soll (nur) eine Anrechnung auf den Pflichtteil vorgenommen werden. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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 Übernehmer
<p>Beteiligung der übrigen Geschwister am Vertrag</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Die übrigen Geschwister sollen auf ihren Pflichtteil bezüglich des übertragenen Objektes verzichten (so dass später nach dem Ableben des Übergebers keine Nachforderungen mehr gegen den Übernehmer gestellt werden können). <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Geschwister erscheinen im Termin mit. <input type="checkbox"/> Folgende ortsabwesende Geschwister werden bei einem anderen Notar nachgenehmigen: <input type="checkbox"/> Eine Beteiligung der übrigen Geschwister am Vertrag erfolgt nicht.

VIII. Sonstige Wünsche?

Zum Zwecke der Terminsvorbereitung wird Rechtsanwalt Jörg Streichert beauftragt:

- einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen.
- einen Entwurf des Überlassungsvertrages zu erstellen.

Ich bestätige hiermit die Richtigkeit meiner Angaben.

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

.....
(Unterschrift Mandant)



Jörg Streichert

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Reichenberger Straße 8 • Heinrich-von-Liebieg-Haus

D-87600 Kaufbeuren

Telefon + 49 (0) 8341 992402

Mobil +49 (0) 172 8 372 372

Telefax + 49 (0) 8341 9694440

joerg@streichert.de