



**Notar Dr. Tobias Timo Weitz  
Darmstadt**

**FRAGEBOGEN:**

**SCHENKUNG EINER IMMOBILIE - ÜBERLASSUNG / ÜBERGABE EINES GRUNDSTÜCKS (INKL. TEILFLÄCHENÜBERGABE), EINER WOHNUNG BZW. EINES ERBBAURECHTS (Z.B. IM WEGE DER VORWEGGENOMMENEN ERBfolge)**

Unter einem Übergabevertrag (auch Überlassungsvertrag genannt) versteht man letztlich die Schenkung eines Hauses, einer Wohnung oder eines Erbbaurechts. Sie erfolgt meist im Wege der vorweggenommenen Erbfolge.

Gründe für eine solche Schenkung - einen Übergabevertrag zu Lebzeiten sind oft

- der Wille, durch frühzeitige Eigentumsübertragungen und geschickte Ausnutzung der Steuerfreibeträge Schenkungs-/Erbchaftssteuer zu sparen;
- der Wunsch, die Pflichtteilsansprüche ungewollter Pflichtteilsberechtigter zu reduzieren;
- das Bestreben, den Zugriff von Gläubigern auf die Immobilie zu verhindern (was jedoch oft nur eingeschränkt gelingt und daher genau hinterfragt werden sollte);
- der Wille, dem Erben frühzeitig Planungssicherheit zu geben und/oder ihm aus sonstigen Gründen (z.B. Ermöglichung der Belastung; Übernahme erforderlicher oder gewünschter Sanierungsarbeiten) die Eigentümerrechte zukommen zu lassen;
- das Ziel, den Übergeber von der Verantwortung für die Immobilie zu befreien;
- Dankbarkeit oder schlicht Verbundenheit mit dem Empfänger (Beschenkten).

Gleich aus welchen Gründen die Immobilienschenkungen erfolgt: Sie bedarf der notariellen Beurkundung und es kommt in hohem Maße darauf an, den Übergeber - gerade wenn dieser die Immobilie bis zu seinem Tod weiter bewohnen oder sonst nutzen möchte - über die gesetzlichen Rückforderungsrechte bei grobem Undank des Beschenkten und bei Verarmung des Schenkers hinaus für den Fall ungewollter zukünftiger Entwicklungen abzusichern. In Betracht kommen insoweit u.a.

- die Begründung von weiteren Rückübertragungsansprüchen (z.B. bei Insolvenz und anderen finanziellen Schwierigkeiten des Schenkungsempfängers, die das Risiko einer Zwangsvollstreckung in den übertragenen Grundbesitz begründen, Veräußerung oder Belastung des Schenkungsgegenstandes ohne/gegen den Willen des Schenkers, Vorversterben des Beschenkten) und deren dingliche Sicherung;
- die Begründung eines (dinglichen) Nießbrauchsrechts zugunsten des Übergebers und dessen inhaltliche Ausgestaltung gemäß den Interessen der Beteiligten;
- die Begründung eines Wohnrechts zugunsten des Übergebers sind dessen dingliche Sicherung;
- die Begründung einer "Wart-und-Pflege"-Last als Altersvorsorge anstelle des Immobilienwertes.

Darüber hinaus ist an Bestimmungen dahingehend zu denken, ob und in welchem Maße sich der Beschenkte das Empfangene auf einen späteren Erb- und Pflichtteil anrechnen lassen bzw. im Erbfall zum Ausgleich bringen muss. Alternativ kommt auch eine Herauszahlung an andere zukünftige Erben unmittelbar bei Erwerb in Betracht.

**1. PERSÖNLICHE DATEN**

<b>Übergeber</b>	<b>Erste(r) Übergeber(in)</b>	<b>Zweite(r) Übergeber(in)</b>
Familiennamen		
Vorname		
ggf. Geburtsnamen		
Postanschrift		

Telefon		
Fax o. E-Mail		
Geburtsdatum		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verheiratet, Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzlich <i>Wenn gesetzlich:</i> Verfügung über das ganze / nahezu ganze Vermögen?* <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> gesetzlich <i>Wenn gesetzlich:</i> Verfügung über das ganze / nahezu ganze Vermögen?* <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
Steuerl. Ident.-Nr.		
Staatsangehörigkeit		
Falls ausländische Staatsangehörigkeit:		
Datum Eheschließung:		
1. ehelicher Wohnsitz		
Aktueller Wohnsitz:		

\* Wenn der Übergeber im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und mit der Übergabe über sein ganzes oder fast ganzes Vermögen (mehr als etwa 70%) verfügt, bedarf es zur Übergabe der Zustimmung des Ehepartners – auch wenn dieser nicht Miteigentümer ist.

<b>Erwerber</b>	<b>Erste(r) Erwerber(in)</b>	<b>Zweite(r) Erwerber(in)</b>
Familiename		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Postanschrift		
Telefon		
Fax o. E-Mail		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verheiratet, Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzlich <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> gesetzlich <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
Steuerl. Ident.-Nr.		
Staatsangehörigkeit		
Falls ausländische Staatsangehörigkeit:		
Datum Eheschließung:		
1. ehel. Wohnsitz:		
Aktueller Wohnsitz:		
künftiger Anteil am Grundbesitz:	Miteigentum (Quote:           %)	Miteigentum (Quote:           %)
Wechselseitige Beschränkungen	<input type="checkbox"/> gewünscht <input type="checkbox"/> nicht gewünscht	

## **2. DATEN ZUM OBJEKT**

### **a) Grundbuchstand und Lage**

<b>1) Gemarkung:</b>	Flur-Nr.	Flurstück-Nr.
Grundbuchamt:	Band	Blatt
postalische Bezeichnung		
eingetragener Eigentümer:	<input type="checkbox"/> Übergeber <input type="checkbox"/> Dritter, nämlich:	
Übergeber ist	<input type="checkbox"/> Erbe (Erbscheinsausfertigung erforderlich) <input type="checkbox"/> seinerseits Käufer/Erwerber	
<b>2) Gemarkung:</b>	Flur-Nr.	Flurstück-Nr.
Grundbuchamt:	Band	Blatt
postalische Bezeichnung		
eingetragener Eigentümer:	<input type="checkbox"/> Übergeber <input type="checkbox"/> Dritter, nämlich:	
Erwerber ist	<input type="checkbox"/> Erbe (Erbscheinsausfertigung erforderlich) <input type="checkbox"/> seinerseits Käufer/Erwerber	

Mit übergebenes Inventar	
--------------------------	--

### b) Zusätzliche Angaben bei Übergabe von Teilflächen

Sofern nur ein Teil eines Grundstücks übergeben werden soll, ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000 einzureichen, in welchem die veräußerte Teilfläche eingezeichnet ist.	
Größe der Teilfläche:	Ca. m <sup>2</sup>
Vermessung	Vermessungsauftrag <input type="checkbox"/> ist bereits gestellt <input type="checkbox"/> soll der Notar stellen <input type="checkbox"/> stellen die Beteiligten Alternativ: <input type="checkbox"/> Die Teilfläche ist bereits vermessen (VN Nr. )
Vermessungskosten	<input type="checkbox"/> trägt der Übergeber <input type="checkbox"/> trägt der Erwerber <input type="checkbox"/> trägt
Erschließung	Voll erschlossen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Wenn nein: <input type="checkbox"/> Teilweise erschlossen, es fehlt:
Bodenrichtwert	€

### c) Zusätzliche Angaben bei Übergabe einer Eigentumswohnung

Verwalterzustimmung erforderlich?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja: Name/Anschrift des Verwalters:
Sonderumlagen	<input type="checkbox"/> wurden beschlossen <input type="checkbox"/> wurden nicht beschlossen
Aktuelles Haus-/Wohngeld	€
Sondernutzungsrechte	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich:
Teilungserklärung ...	liegt in mindestens beglaubigter Form vor: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Soziale Wohnraumförderung?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Größe/Anzahl d. Zimmer	Größe: qm Zimmer: Jahr des Erwerbs: Preis bei Erwerb:

### d) Zusätzliche Angaben bei Übergabe eines Hauses

Brandversicherungswert 1914	Mark
Baujahr	
Letzte Sanierung	
Soziale Wohnraumförderung?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

### e) Zusätzliche Angaben bei Übergabe eines Erbbaurechtes

Erbbaurechtsvertrag ...	liegt in mindestens beglaubigter Form vor: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Derzeitiger Eigentümer des Erbbaugrundstücks:	
Derzeitig zu zahlender Erbbauzins:	€
Erbbauzinserrhöhung anlässlich der Veräußerung?	<input type="checkbox"/> angekündigt <input type="checkbox"/> nicht angekündigt Wenn angekündigt, Höhe: €
Brandversicherungswert 1914	Mark
Baujahr	

### f) Nutzung, Erschließung, Besitzübergang

Bebauungszustand	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut mit
Besondere Nutzungen	Land-/forstwirtschaftliche Nutzung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Naturdenkmal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Baudenkmal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Vermietet/verpachtet	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja ganz <input type="checkbox"/> ja teilweise (Umfang: _____ ) <i>wenn ja:</i> <input type="checkbox"/> Miet-/Pachtvertrag wird übernommen <input type="checkbox"/> Miet-/Pachtvertrag ist gekündigt zum _____
Selbst genutzt	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, und zwar: <input type="checkbox"/> ganz <input type="checkbox"/> teilweise (Umfang: _____ )
wenn vom Übergeber selbst genutzt:	Auszug <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, am: _____ künftige Anschrift Übergeber: _____
Erschließung (Straßen- ausbau, Wasser, Kanal)	<input type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> nicht erschlossen, weil: _____ <input type="checkbox"/> teilerschlossen (es fehlt: _____ ) Erschließungskosten bereits <input type="checkbox"/> abgerechnet <input type="checkbox"/> vollst. bezahlt
Besitzübergang:	<input type="checkbox"/> am _____ <input type="checkbox"/> bereits erfolgt am _____ <input type="checkbox"/> sofort nach Vertragsschluss <input type="checkbox"/> bleibt unverändert (bei Nießbrauch bzw. Wohnrecht teilweise)

### g) Wesentliche Mängel

Sind dem Übergeber wesentl. Mängel bekannt?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> altrechtliche Dienstbarkeiten <input type="checkbox"/> nachbarrechtliche Beschränkungen <input type="checkbox"/> Baulasten <input type="checkbox"/> Baumängel, nämlich: <input type="checkbox"/> das Objekt ist renovierungs-/sanierungsbedürftig
Vornutzung	Gewerblich <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Industriell <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

### 3. BELASTUNGEN

Ist das Übergabeobjekt mit Hypotheken oder Grundschulden belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, mit <input type="checkbox"/> Hypotheken <input type="checkbox"/> Grundschuld <input type="checkbox"/> Löschung soll im Rahmen der Vertragsabwicklung erfolgen
Bestehen noch Darlehensverbindlichkeiten?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: Bank/Darlehenskonto-Nr.: _____ <i>Weiteres Vorgehen:</i> <input type="checkbox"/> Ablösung durch den Erwerber <input type="checkbox"/> Ablösung durch Übergeber <input type="checkbox"/> Übernahme durch Erwerber mit Zustimmung der Bank
Ist die Immobilie mit Grunddienstbarkeiten belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Wegerecht(e) <input type="checkbox"/> Leitungsrecht(e) <input type="checkbox"/> sonstiges: <i>Weiteres Vorgehen:</i> <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen <input type="checkbox"/> Übernahme durch Erwerber ( <i>Regel</i> )
Ist die Immobilie mit persönlichen Rechten belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Nießbrauch <input type="checkbox"/> Wohnungsrecht <input type="checkbox"/> Reallast <input type="checkbox"/> sonstiges <i>Weiteres Vorgehen:</i> <input type="checkbox"/> Übernahme durch Erwerber <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen ( <i>Regel</i> ) <input type="checkbox"/> Löschungsbewilligung des Berechtigten <input type="checkbox"/> Todesnachweis (Sterbeurkunde)

### 4. GEGENLEITUNG (OPTIONAL)

Nießbrauchsvorbehalt gewünscht?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <i>Wenn Nießbrauchsrecht gewünscht</i> - <i>und mehrere Übergeber:</i> <input type="checkbox"/> gemeinschaftlicher Nießbrauch
---------------------------------	--

	<input type="checkbox"/> anderes Berechtigungsverhältnis, nämlich: - <i>und nur ein Übergeber:</i> Nachrangiger Nießbrauch für Ehegatten nach dem Tod des Übergebers: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein - Übergeber trägt neben den laufenden ordentlichen Lasten auch die ordentlichen Lasten des Grundstücks: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein - Jahreswert des Nießbrauchsrechts: €
Wohnungsrecht gewünscht?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <i>Wenn Wohnungsrecht gewünscht und mehrere Übergeber:</i> - <input type="checkbox"/> gemeinschaftliches Wohnungsrecht <input type="checkbox"/> anderes Berechtigungsverhältnis, nämlich: - <i>und nur ein Übergeber:</i> Nachrangiges Wohnungsrecht für Ehegatten nach dem Tod des Übergebers: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein - Kostentragung: <input type="checkbox"/> Übergeber trägt Kosten wie ein Mieter <input type="checkbox"/> Übergeber beteiligt sich an den gesamten ordentlichen und außerordentlichen Lasten zu % <input type="checkbox"/> Übergeber hat keinerlei Kosten zu tragen - Möglichkeit der Überlassung an einen Dritten <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja - Ausschließliche Nutzung folgender Räume bzw. Grundstücksbestandteile durch den Veräußerer (ggf. Plan beifügen): - Jahreswert des Wohnrechts: €
Rückforderungsrecht des Übergebers gewünscht?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <i>Wenn Rückforderungsrechte gewünscht und mehrere Übergeber:</i> - <input type="checkbox"/> gemeinschaftliches Rückforderungsrecht <input type="checkbox"/> anderes Berechtigungsverhältnis, nämlich: - <i>und nur ein Übergeber:</i> Nachrangiges Rückforderungsrecht für Ehegatten nach dem Tod des Übergebers: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein - Rückforderungsgründe: Freies Rückforderungsrecht <input type="checkbox"/> ja ( <i>Ausnahme</i> ) <input type="checkbox"/> nein <i>Wenn nein:</i> Nur Rückforderungsrecht bei <input type="checkbox"/> Verkauf/Belastung ohne Zustimmung ( <i>empfohlen</i> ) <input type="checkbox"/> Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Erwerbers ( <i>empfohlen</i> ) <input type="checkbox"/> Insolvenz des Erwerbers ( <i>empfohlen</i> ) <input type="checkbox"/> Scheidung des Erwerbers ohne Ehevertrag ( <i>empfohlen</i> ) <input type="checkbox"/> Vorversterben des Erwerbers ( <i>empfohlen</i> )
Rentenzahlung gewünscht?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <i>Wenn Rentenzahlungsverpflichtung gewünscht und mehrere Übergeber:</i> - <input type="checkbox"/> gemeinschaftliches Rentenrecht <input type="checkbox"/> anderes Berechtigungsverhältnis, nämlich: - <i>und nur ein Übergeber:</i> Nachrangiges Rentenrecht für Ehegatten nach dem Tod des Übergebers: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein - folgenden Beträge sind monatlich geschuldet: € - Absicherung durch Reallast? <input type="checkbox"/> ja ( <i>empfohlen</i> ) <input type="checkbox"/> nein - Wertsicherung? <input type="checkbox"/> ja ( <i>empfohlen</i> ) <input type="checkbox"/> nein
Gleichstellungsgelder an Geschwister / Herauszahlung	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <i>Wenn ja:</i> - Höhe je Geschwisterteil:

gewünscht?	Geschwister (Name, Nachname, ggf. Geburtsname, Anschrift): 1. 2. 3. - Zahlungsmodalitäten: <input type="checkbox"/> sofort fällig <input type="checkbox"/> fällig am <input type="checkbox"/> getreckte Zahlung, wie folgt:
Sonstige Gegenleistungen gewünscht?	<input type="checkbox"/> Wart und Pflege <input type="checkbox"/> Verköstigung <input type="checkbox"/> Beerdigungskosten
Pflichtteilrecht des Erwerbers	Anrechnung der Zuwendung auf den Pflichtteil des Erwerbers? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Gegenständlich beschränkter Pflichtteilverzicht des Erwerbers? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Genereller Pflichtteilsverzicht des Erwerbers? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

### 5. AUFTRAG AN DEN NOTAR

Auftraggeber:  Übergeber und Erwerber     Übergeber     Erwerber

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar beauftragt:

einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen

einen Entwurf zu erstellen und bis spätestens zum \_\_\_\_\_ zu übersenden

per Post     per Fax Nr.: \_\_\_\_\_     per e-mail:

an  alle Beteiligten     nur Übergeber     nur Erwerber     sonstige:

Die Erhebung und Speicherung **personenbezogener Daten** erfolgt nach § 12 ff. Bundesdatenschutzgesetz zu dienstlichen Zwecken; in diese wird eingewilligt.

**Notar Dr. Tobias Timo Weitz**  
**Rechtsanwälte Lankau, Dr. Weitz & Kollegen**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
 Hilpertstraße 3  
 64295 Darmstadt  
 e-mail: [da@anwaltskanzlei-lankau.de](mailto:da@anwaltskanzlei-lankau.de)  
 Fax: 06151/958133  
 Tel.: 06151/95810  
[www.anwaltskanzlei-lankau.de](http://www.anwaltskanzlei-lankau.de)