

	Notar Karl-Heinz Buhmann 14776 Brandenburg an der Havel Wollenweberstrasse 2 1. OG – bitte beachten: kein Fahrstuhl	Telefon: 03381 – 793743 - 0 E-Mail: info@notar-buhmann.de
---	--	---

Beurkundungsauftrag Übertragungsvertrag

Die Erstellung eines Entwurfes und die Vergabe eines Beurkundungstermins ist grundsätzlich erst nach Rücksendung dieses **vollständig ausgefüllten** Anmeldebogens möglich.

1. Personalien der Vertragsbeteiligten

(Vorlage und Übersendung von Kopien des BPA, Reisepass, Identitycard sind dieser Anmeldung zwingend beizufügen – sonst erfolgt **KEINE BEARBEITUNG!!**)

	1. Veräußerer	2. Veräußerer
Name *		
Vorname *		
Geburtsname		
Geburtsdatum *		
Familienstand *	☐ ledig ☐ geschieden ☐ verheiratet ☐ verwitwet	☐ ledig ☐ geschieden ☐ verheiratet ☐ verwitwet
Wohnanschrift *		
Telefon / Handy		
E-Mail		
Steueridentifikationsnummer		

	1. Erwerber	2. Erwerber
Name *		
Vorname *		
Geburtsname		
Geburtsdatum *		
Familienstand *	☐ ledig ☐ geschieden ☐ verheiratet ☐ verwitwet	☐ ledig ☐ geschieden ☐ verheiratet ☐ verwitwet
Wohnanschrift *		
Telefon / Handy		
Steuer ID (11-stellig)		
E-Mail		
verwandschaftliches Verhältnis zum Veräußerer	☐ ja, und zwar: _____ ☐ nein	☐ ja, und zwar: _____ ☐ nein
Erwerbsverhältnis	☐ Alleineigentum ☐ Miteigentum: Erwerber 1 ____ %, Erwerber 2 ____ % ☐ Erwerb in eGmbH – Registernummer: _____	
Steueridentifikationsnummer		

* Pflichtangabe

2. Grundbuchangaben

Verkehrswert ^{1 *}	EUR
-----------------------------	-----

¹Angabe ist Beurkundungsvoraussetzung. Den Wert Ihres Grundbesitzes können Sie bei unbebauten Grundstücken beim Gutachterausschuss des Katasteramtes erfragen. **Bitte eine Kopie des Steuermessbescheides für 2025 beifügen!**

Grundbuch von (Gemarkung)		Blatt-Nr. *	
Flur. ^{2 *}		Flurstück ^{2 *}	
Wenn das Grundstück in Abteilung III belastet ist (Hypothek, Grundschuld), sind folgende Angaben zwingend notwendig .	Name des Gläubigers: _____ Kontaktadresse: _____ Aktenzeichen: _____ aktueller Valutastand in EUR: _____		

² bei mehreren Flurstücken diese (Flur und Flurstück) mitangeben

2.1. Bebauung, Zustand, Lage und Nutzung

Bebauung	☐ Bungalow/Wochenendgrundstück ☐ Einfamilienhaus ☐ Doppelhaushälfte ☐ Reihenhause ☐ Garage ☐ Nebengebäude ☐ Schuppen ☐ Scheune ☐ sonstige Bebauung: _____
NUR BEI Wohnungseigentum	Anzahl der Zimmer: _____ Weitere Räume: ☐ Küche ☐ Bad ☐ WC ☐ Keller Etage: ____
Weitere Angaben	Baujahr: _____ Wohn- und Nutzfläche: _____
Gebäudeversicherung:	Versichert bei der: _____ Versichert bis zum: _____
derzeit:	☐ bewohnt von _____ ☐ wird geräumt bis zum _____ ☐ unbewohnt / leerstehend ☐ beräumt ☐ unberäumt
unbebaut	☐ Forst- und Landwirtschaftsfläche ☐ Rohbauland ☐ positive Bauvoranfrage liegt vor ☐ Gartenland ☐ sonstige: _____
Erschließungszustand	☐ vollständig erschlossen (Strom/Wasser/öffentlich Abwasser/Gas/Telekommunikation) ☐ teilerschlossen mit _____ Abwasserentsorgung Sammelgrube ☐ nicht erschlossen
Zustand	☐ Neubau (bis zu 5 Jahre) ☐ Bestandsgebäude (älter als 5 Jahre) ☐ gut (ohne Mängel und Schäden) ☐ dem Nutzungszustand entsprechend mit vorhandenen Gebrauchsspuren und ggf. Mängel und Schäden ☐ modernisierungsbedürftig – malermäßige Instandsetzung ☐ sanierungsbedürftig – ganz / teilweise ☐ ruinös / Abriss
Objektanschrift	
Miet-/ Pachtverhältnis? ³	☐ nein ☐ ja Wird das bestehende Verhältnis übernommen: ☐ nein ☐ ja
Liegt ein Energieausweis vor:	☐ nein ☐ ja
Baudenkmal:	☐ nein ☐ ja

³ Bei einem Pachtverhältnis welches übernommen wird Daten des Pächters (Name, Firma, Adresse). Bei Mietverhältnissen die übernommen werden ist eine tabellarische Aufstellung der Mieter mit den dazugehörigen Daten wie Beginn des Mietverhältnisses, Kautions, Mietzahlungen (auch Mietminderungen) und welche Wohnung im Objekt vom jeweiligen Mieter bewohnt wird, mit der Anmeldung abzugeben.

* Pflichtangabe

3. Vertragliche Vereinbarung

Besitzübergabetag	
-------------------	--

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 im 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 Schenkungssteuer 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 – denn der Notar ist kein Steuerberater.

Raum für weitere Angaben und Hinweise:

4. Vereinbarung eines dinglichen Wohnungsrechts für den Veräußerer

Wenn die Wohnbedürfnisse des Veräußerers und seines Ehegatten bis zu deren Tod abgesichert werden soll, ohne dass Sie hierfür das ganze Wohnhaus allein benötigen, wird ein dingliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB vereinbart. Dabei muss genau im Überlassungsvertrag beschrieben werden, auf welche Wohnräume und Anlagen sich das Wohnungsrecht beziehen soll. Diese Räume und Anlagen dürfen die Wohnungsberechtigten unter Ausschluss des Eigentümers allein nutzen. Auch wird ausdrücklich vermerkt, dass sich das Wohnungsrecht auf die Mitbenutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume, Anlagen und Einrichtungen (z.B. Keller, Boden, Garage, Garten etc.) erstreckt und freien Zu- und Umgang einschließt. Das Wohnungsrecht ist als ein dingliches Recht stets unentgeltlich. Die Ausübung ist nur den Wohnungsberechtigten vorbehalten. Es erlischt mit dem Tode der Wohnungsberechtigten und kann unter Vorlage der Sterbeurkunde im Grundbuch zur Löschung gebracht werden.

Allein genutzte Wohnräume	_____ Zimmer, Küche und Bad
Allein genutzte Anlagen und Einrichtungen (z.B. Garage)	
Gemeinschaftlich genutzte Wohnräume/Anlagen	☐ Garten ☐ Keller ☐ Flur ☐ sonstige: _____

Kostentragung:

- ☐ Berechtigter trägt Kosten wie ein Mieter
- ☐ Berechtigter beteiligt sich an den gesamten ordentlichen und außerordentlichen Lasten zu _____%
- ☐ Berechtigter hat keinerlei Kosten zu tragen

5. Rückforderungsrecht des Veräußerers

Übertragen die Eltern im Wege der Überlassung (auch vorweggenommene Erbfolge genannt) Grundbesitz auf ein Kind bzw. Ehegatten, verbinden sie regelmäßig die Erwartung, dass der Erwerber z.B. den Grundbesitz zu Ihren Lebzeiten oder veräußert noch belastet. Dieses Interesse besteht insbesondere dann, wenn die Eltern weiterhin im überlassenen Grundbesitz wohnen bleiben. Für den Fall, dass der Erwerber diese Verpflichtungen nachhaltig grob verletzt, wird oft ausdrücklich im Überlassungsvertrag ein Rückforderungsrecht des Veräußerers vereinbart. Es empfiehlt sich dann auch, das Rückforderungsrecht durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung 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 Rückbereinigung des Grundbesitzes zu verlangen, wenn

- a) der Erwerber den Grundbesitz ohne schriftliche Zustimmung des Veräußerers veräußert oder belastet, oder
- b) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt, oder
- c) eine wesentliche Verschlechterung in den Vermögensverhältnissen des Erwerbers eintritt oder die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz betrieben wird, ohne das der Erwerber die Maßnahme innerhalb von drei Monaten abwendet, oder
- d) der Erwerber oder dessen Ehegatte Scheidungsklage erhebt

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 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?

☐ nein ☐ ja

6. Der Pflichtteilsergänzungsanspruch der Geschwister

Der Wert der Überlassung (abzüglich des Wertes der vom Erwerber übernommenen Gegenleistung wie z.B. Wohnungsrecht) wird – wenn der Veräußerer innerhalb von zehn Jahren nach der Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber verstirbt – für die Pflichtteilberechnung dem Nachlass des Veräußerers gemäß § 2325 BGB hinzugerechnet. Das kann dazu führen, dass der Erwerber etwa gegenüber seinen Geschwistern Pflichtteilsergänzungszahlungen (und zwar in Geld) zu leisten hat. Maßgeblich ist dabei der Verkehrswert des Überlassenen Grundbesitzes zum Zeitpunkt des Erbfalls. Zwischenzeitlich vom Erwerber getätigte nachweisbare Werterhöhung 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 Übertragung 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.

Soll ein Pflichtteilsverzicht im Vertrag aufgenommen werden?

☐ nein ☐ ja

Wenn ja:

	Verzichtende(r)
Name	
Vorname	
Geburtsname	
Geburtsdatum	
Familienstand	
Wohnanschrift	
Telefon / Handy	
Steuer ID	
E-Mail	

Erstattungsbetrag an
Verzichtende:

☐ nein ☐ ja, _____ EUR

Name des Auftraggebers *	
--------------------------	--

**Die Erstellung eines Entwurfes führt jedoch bei Nichtbeurkundung zur Erhebung einer Entwurfsgebühr!
Der Einreicher des Auftrages wird damit zum Kostenschuldner!**

Datenschutzerklärung

Mit der Einspeicherung unserer Daten und Aufbewahrung von Kopien unserer Identifikationsdokumente sowie dem Versenden der Entwürfe, Urkunden und Mitteilungen durch unverschlüsselte E-Mails, sind und waren wir einverstanden, wir haben hierin nach Art. 6 f. der Datenschutz-Grundverordnung sowie § 4 Brandenburgisches Datenschutzgesetz eingewilligt. Wenn ein Beteiligter diesen Weg in der Zukunft nicht mehr wünscht, ist eine einfache schriftliche Mitteilung an den Notar nötig.

Einreicher (Name, Vorname) _____

8. NUR BEI WOHNUNGSEIGENTUM AUSFÜLLEN:

Teilungserklärung (bitte Kopie beifügen)	Urkunde des Notars _____ vom _____
Verwalter (Name, Anschrift, Telefon)	
Verwalterzustimmung erforderlich?	☐ nein ☐ ja
Sondernutzungsrechte (KFZ-Stellplatz, Garten, etc.)	☐ nein ☐ ja, und zwar _____
Bestätigung: Der Verkäufer steht dafür ein, dass er mit der Zahlung des Wohngeldes (Hausgeld), der Grundsteuer und einer eventuellen außerhalb des Wohngeldes zu zahlenden Umlage nicht rückständig ist und sie nicht gestundet sind. Keine rückständigen Forderungen der Hausverwaltung an den Verkäufer bestehen, alle Anlieger- und Erschließungsbeiträge, sowie die Kosten für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen bezahlt sind.	☐ nein ☐ ja
Instandhaltungs- und Hausgeld	_____ EUR

9. NUR BEI ERBBAURECHT AUSFÜLLEN:

Erbbaurechtsvertrag (bitte Kopie beifügen)	Urkunde des Notars _____ vom _____
Derzeitiger Eigentümer des Erbbaugrundstücks	
Derzeit zu zahlender Erbbauzins	_____ Euro
Erbbauzinserhöhung anlässlich der Veräußerung angekündigt?	☐ nein ☐ ja, und zwar _____