

Wolfgang Schulz Notar



74072 Heilbronn
 Telefon 07131 9902-0
 Telefax 07131 990299
 E-Mail info@notar-schulz.de
 web www.notar-schulz.de
 Steuernummer 65373/84724
 Parkmöglichkeiten am Haus

Datenerfassungsbogen zu einer Haus-/Wohnungsübergabe

Bitte ausgefüllt und **unterschieden** an Notar Wolfgang Schulz
zur Erstellung des Entwurfs

Fragebogen für zu einer Haus-/Wohnungsübergabe

1. Persönliche Daten

<u>a) Übergeber (derzeitiger Eigentümer)</u>	Übergeber (in)	Ehegatte (Mitübergeber bzw. Zustimmender)
Familienname		
Vorname		
Geburtsname		
Postanschrift (Straße, PLZ, Ort)		
Geburtsdatum		

steuerl. Identifikations- bzw. Wirtschaftsidentifikationsnummer gem. § 139b bzw. § 139c AO		
ausgewiesen durch	<input type="checkbox"/> Personalausweis <input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> Personalausweis <input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> _____
Bei ausländischer Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/> Der deutschen Sprache mächtig (verstehet gut Deutsch) <input type="checkbox"/> Dolmetscher erforderlich	<input type="checkbox"/> Der deutschen Sprache mächtig (verstehet gut Deutsch) <input type="checkbox"/> Dolmetscher erforderlich
Telefon/Fax (tagsüber)		
Familienstand	<input type="checkbox"/> Ledig <input type="checkbox"/> Verheiratet <input type="checkbox"/> Verwitwet <input type="checkbox"/> Geschieden	<input type="checkbox"/> Ledig <input type="checkbox"/> Verheiratet <input type="checkbox"/> Verwitwet <input type="checkbox"/> Geschieden
falls verheiratet, Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzlich= Zugewinnngemeinschaft Verfügung über wesentliches Vermögen (§ 1365 BGB) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)	<input type="checkbox"/> gesetzlich= Zugewinnngemeinschaft Verfügung über wesentliches Vermögen (§ 1365 BGB) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)
Angaben nur erforderlich bei ausländischer Staatsangehörigkeit: Datum der Eheschließung und Ort: _____ erster ehelicher Wohnsitz: _____		
b) <u>Übernehmer</u>	Übernehmer (in)	ggf. Ehegatte (falls dieser miterwerben soll)
Familienname		
Vorname		

Geburtsname		
Geburtsdatum		
Postanschrift (Straße, PLZ, Ort)		
steuerl. Identifikations- bzw. Wirtschaftsidentifikationsnummer gem. § 139b bzw. § 139cAO		
ausgewiesen durch	<input type="checkbox"/> Personalausweis <input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> Personalausweis <input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> _____
Bei ausländischer Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/> Der deutschen Sprache mächtig (versteh gut Deutsch) <input type="checkbox"/> Dolmetscher erforderlich	<input type="checkbox"/> Der deutschen Sprache mächtig (versteh gut Deutsch) <input type="checkbox"/> Dolmetscher erforderlich
falls verh., Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzlich= Zugewinnngemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)	<input type="checkbox"/> gesetzlich= Zugewinnngemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)
Telefon/Fax (tagsüber)		
Staatsangehörigkeit bei Eheschließung		
Angaben nur erforderlich bei ausländischer Staatsangehörigkeit: Datum der Eheschließung und Ort: _____ erster ehelicher Wohnsitz: _____		
künftiger Anteil am erworbenen Grundbesitz	<input type="checkbox"/> Miteigentum (Quote: _____/_____) <input type="checkbox"/> oder BGB-Gesellschaftsanteil	<input type="checkbox"/> Miteigentum (Quote: _____/_____) <input type="checkbox"/> oder BGB-Gesellschaftsanteil

<u>c) Geschwister des Übernehmers</u>			
Familienname			
Vorname			
Geburtsname			
Geburtsdatum			
Postanschrift (Straße, PLZ, Ort)			
falls verh., Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzlich= Zugewinnngemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)	<input type="checkbox"/> gesetzlich= Zugewinnngemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)	<input type="checkbox"/> gesetzlich= Zugewinnngemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)
Telefon/Fax (tagsüber)			

2. Daten zum Objekt

Grundbuchstand und Lage

Befindet sich das Grundeigentum (Grundstück/Wohnung) in Baden-Württemberg erhebt der Notar das Grundbuch.

Bitte Nebenflächen auf anderen Flurstücken (Garagen, Anteile an gemeinschaftlichen Hofflächen etc.) nicht vergessen.

Grundbuchamt : _____	Flurstück Nr. _____
Gemarkung: _____	Blatt Nr. _____

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort):

Wohnungs-/Teileigentum, Aufteilungsplan Nr. _____
mit/ohne Stellplatz (bitte Teilungserklärung vorlegen)

bebautes Grundstück

wenn ja: Bebauungsart:

Bauplatz

Zubehör:

Heizölvorrat

Einbauküche

3. Übernahme von Verbindlichkeiten

Bitte zutreffendes ankreuzen

Das Anwesen wird schuldenfrei übergeben

Bestehende Verbindlichkeiten werden weiter durch den Übergeber abbezahlt

Der Übernehmer hat mir Wirkung ab Besitzübergang folgende Verbindlichkeiten bei nachfolgenden Banken zu übernehmen

Bank: _____

derzeitiger Schuldenstand _____ €

derzeitiger Zinssatz: _____%

Bank: _____

derzeitiger Schuldenstand _____ €

derzeitiger Zinssatz: _____%

Sonstige Verbindlichkeiten (z.B. gestundete Erschließungskosten etc):

4. Wohnungsrecht oder Nießbrauch?

Zur Absicherung der künftigen Nutzung durch den Übergeber wird in der Regel am Vertragsanwesen entweder ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauch bestellt. Der **Nießbrauch** ist das umfassendere Recht; 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 selbst

gesichert; es ist nicht übertragbar und soll in der Regel auch grundbuchlich erlöschen, wenn es dauerhaft nicht mehr ausgeübt wird bzw. (etwa wegen Pflegebedürftigkeit) werden kann. Nähere Erläuterungen wird der Notar gerne bei einer etwa gewünschten Besprechung des Vertrages geben.

Es soll vereinbart werden:

<input type="checkbox"/> Wohnungsrecht (nachstehend a)
<input type="checkbox"/> Nießbrauch (nachstehend b)
<input type="checkbox"/> nichts von beiden

a) Wohnungsrecht wird vereinbart

alleinige Benützung durch den Übergeber hinsichtlich folgender Räumlichkeiten (nach Möglichkeit genaue Beschreibung des/der Zimmer – z.B.: »Schlafzimmer im 1. Obergeschoß, dritte Türe links, gelegen«)

Mitbenützung durch den Übergeber (also gemeinschaftliche Benützung von Übergeber und Übernehmer) von:

<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	

Die für das Wohnen entstehenden laufenden Kosten wie für Heizung, Strom, Wasser, Kanalgebühren (soweit solche erhoben werden), Gebühren für Müllabfuhr und Kaminkehrer trägt

<input type="checkbox"/> der Übernehmer (hinsichtlich der aufs gesamte Haus bezogenen Kosten anteilig nach der Wohnfläche)	<input type="checkbox"/> insgesamt der Übergeber
--	--

Anfallende Schönheitsreparaturen der Austragswohnung trägt

<input type="checkbox"/> der Übernehmer	<input type="checkbox"/> der Übergeber
---	--

Stehen größere Renovierungs- Um- oder Ausbauarbeiten an?

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja; die Kosten hierfür trägt
-------------------------------	---

b) Nießbrauch wird vereinbart

für den Nießbrauch gelten die gesetzlichen Bestimmungen, (der Nießbraucher trägt dann 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 o. dergl.)

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 (**Hinweis:** Letzteres ist sinnvoll für die Einkommensteuer, da nur der Nießbraucher solche Beträge bei Fremdvermietung absetzen kann!)

5. Wart und Pflege

Der Übernehmer ist zur Wart und Pflege des Übergebers in dessen alten und kranken Tagen auf dem Vertragsanwesen verpflichtet

Nein

ja,

allerdings nur bis zu 1,5 Std./Tag (Regelfall, auch um Reduzierung von Sozialleistungen zu vermeiden)

Pflegegeld erhält die pflegende Person

6. Laufende Geldzahlungen durch den Übernehmer

der Übernehmer hat an den Übergeber als Gegenleistung laufende (monatliche) Zahlungen i.H.v. € zu erbringen. (Soweit solche laufenden Zahlungen erbracht werden sollen, sollte neben der rechtlichen Beratung durch den Notar ggfls. auch steuerliche Beratung eingeholt werden.)

laufende Geldzahlungen werden nicht vereinbart

7. An Geschwister des Übernehmers zu erbringende (Gegen)-Leistungen

<input type="checkbox"/> Gegenleistungen an Geschwister werden derzeit nicht vereinbart
<input type="checkbox"/> Der Übernehmer ist verpflichtet, an seine nachgenannten Geschwister folgende Geldbeträge hinauszahlen an (Name, Vorname) _____ einen Geldbetrag von _____ € zur Zahlung fällig spätestens am _____ und bis dahin <input type="checkbox"/> Unverzinslich <input type="checkbox"/> verzinslich mit _____ % jährlich an (Name, Vorname) _____ einen Geldbetrag von _____ € zur Zahlung fällig spätestens am _____ und bis dahin <input type="checkbox"/> Unverzinslich <input type="checkbox"/> verzinslich mit _____ % jährlich

8. Verfügungsverbote/Rückforderungsrechte

Durch mit einem Rückforderungsrecht für den Übergeber verbundene Verfügungsverbote kann verhindert werden, dass der Übernehmer als neuer Eigentümer das Vertragsanwesen (zu Lebzeiten des Übergebers) weiterveräußert, belastet, oder dass es durch Gläubiger zur Versteigerung gelangt; bzw. kann das Anwesen, falls der Übernehmer vor dem Übergeber versterben sollte, zurückgefordert werden. Der Inhalt eines solchen Rückforderungsrechtes im Einzelnen wird anlässlich der Vertragsbesprechung durch den Notar erläutert.

<input type="checkbox"/> Ein Rückforderungsrecht soll vereinbart werden (Regelfall). Dieses wird dann im Grundbuch durch Vormerkung gesichert
<input type="checkbox"/> Ein Rückforderungsrecht wird nicht gewünscht, der Übernehmer wird also freier Eigentümer der Immobilie.

9. Erbrechtliche Bestimmungen

a) Berücksichtigung des Erwerbs beim Übernehmer

<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 heutige Übernehmer dies hinnehmen)

Soweit erforderlich wird der Notar bei Sachbesprechung die unterschiedlichen Rechtsfolgen der vorstehenden erbrechtlichen Erklärungen erläutern.

b) Verhältnis zu weichenden Geschwistern

<input type="checkbox"/> Weichende Geschwister sollen auf ihren Pflichtteil bezüglich des übertragenen Objektes verzichten (so dass später nach dem Ableben des Übergebers keine Nachforderungen mehr beim Übernehmer gestellt werden können)	<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 weichenden Geschwister erfolgt nicht.

c) Abschluss von Erbverträgen zwischen Übergeber und Ehegatten bzw. Übernehmer und Ehegatten

Sind Übernehmer/Übergeber an der Errichtung eines notariellen Testaments bzw. eines Erbvertrages interessiert?

<input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> ja (wenn ja, dann wird vor allem aus Kostenersparnisgründen empfohlen, einen Erbvertrag der Übernehmer vor und einen Erbvertrag der Übergeber nach Abschluss des Übergabevertrages zu schließen; der Ehegatte des Übernehmers sollte dann zum Besprechungstermin mitkommen).

d) Etwaige Weiterübertragung an den Ehegatten des Übernehmers

Beabsichtigt der Übernehmer, den erworbenen Besitz (mit Zustimmung des Übergebers, jedoch nicht durch unmittelbaren Erwerb aus deren Hand) an seinen Ehegatten – in der Regel dann zur Hälfte – weiterzuübertragen (Kettenschenkung)?

Nein

ja (Ehegatte muss dann mitkommen bzw. nachgenehmigen).

Falls ja, übernimmt der Ehegatte die eingegangenen Verpflichtungen als weiterer Gesamtschuldner auch persönlich
oder nur im Grundbuch zur Haftung ?

Soll ein Recht des Übernehmers zur Rückforderung bei Scheidung seiner Ehe aufgenommen werden?

Nein

ja. Falls ja, wie soll vermögensrechtlich bei Rückforderung verfahren werden?

Ehegatten haben sich so zu stellen, als hätte Halbanteilsübertragung nie stattgefunden (Regelfall; Ausgleich erfolgt dann über Zugewinnausgleich)

Ehepartner erhält **nur** Ausgleich der von ihm getätigten Investitionen gegen Nachweis, kein zusätzlicher Zugewinnausgleich

Ehepartner erhält sowohl Ausgleich der von ihm getätigten Investitionen gegen Nachweis, als auch – bezüglich sonstiger Wertsteigerungen – den Zugewinnausgleich

10. Hinweise

1. Die Erhebung und Speicherung **personenbezogener Daten** erfolgt nach § 12 ff. Bundesdatenschutzgesetz und nach der Datenschutzgrundverordnung zu dienstlichen Zwecken; in diese wird eingewilligt.
2. Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten, soweit sie nicht bereits im Notariat Mandant waren, einen gültigen **Personalausweis oder Reisepass** mitbringen. Sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, sind auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorzulegen.
3. Erforderliche Erbscheine sind ausschließlich in **Ausfertigung** einzureichen. Ggf. reicht auch ein **notarielles** Testament mit Eröffnungsprotokoll.
4. Wir bitten Sie, uns im Datenerfassungsbogen ihre **steuerl. Identifikations- bzw. Wirtschaftsidentifikationsnummer** mitzuteilen. Solange uns die steuerl. Identifikations- bzw. Wirtschaftsidentifikationsnummer nicht mitgeteilt wird, können auch keine Abschriften des beurkundeten Vertrags erstellt werden.
5. Sofern der veräußerte Grundbesitz im Grundbuch eines anderen Amtsgerichts als Heilbronn vorgetragen ist, wird gebeten, zur Terminvorbereitung in ihrem Besitz befindliche beglaubigte **Grundbuchauszüge** jüngeren Datums einzureichen.
6. Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf eines Vertrages, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (KV Nr. 21302 ff. GNotKG). Bei späterer Beurkundung beim selben Notar werden die Entwurfsgebühren auf die Beurkundungsgebühren angerechnet, fallen also nicht gesondert an (Vorbem. KV 2.1.3 Abs. 2 GNotKG).
7. Zur Vereinbarung eines **Beurkundungstermins**, den Sie bitte auch mit den weiteren Beteiligten abstimmen wollen, wählen Sie bitte die Rufnummer **07131/99020**. **Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass die Vergabe von Beurkundungsterminen grundsätzlich erst nach Rücksendung des vollständig ausgefüllten, unterschriebenen Fragenbogens möglich ist.**

11. Auftrag an den Notar

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar **beauftragt**:

einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen

- den Entwurf zur Prüfung zu übersenden
 an alle Beteiligten Dritte: _____
 nur Übergeber nur Übernehmer

- per Post
 per Fax
 per Mail E-Mailadresse: _____

Es wird die Einwilligung erteilt, Urkundsentwürfe und andere Dokumente **per E-Mail** auch **unverschlüsselt** zu übersenden (bei Nichtzutreffen bitte streichen).

_____, den _____

_____, den _____

Unterschrift(en)