NOTAR
JOHANNES DOLLINGER

Notar Johannes Dollinger
Maximilianstraße 19
83278 Traunstein
Tel.: 0861 98870-0
Fax: 0861 98870-22
kontakt@notar-dollinger.de
www.notar-dollinger.de

Datenerfassungsbogen

Überlassung eines unbebauten Grundstücks

Zur Vorbereitung einer Besprechung oder einer Beurkundung können Sie uns gerne die erforderlichen Daten mit diesem Erfassungsbogen zukommen lassen, bevorzugt per E-Mail. Bei Fragen stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie auch die **Erläuterungen am Ende des Dokuments**.

1. Veräußerer/Übergeber

	Veräußerer 1	**Ggf. Veräußerer 2 oder Ehegatte**
Anrede/Titel	☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.	☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.
Nachname	_____	_____
Vorname(n)	_____	_____
Ggf. Geburtsname	_____	_____
Geburtsdatum	_____	_____
Staats-angehörigkeit(en)	☐ Deutschland ☐ _____	☐ Deutschland ☐ _____
Familienstand	☐ verheiratet mit Veräußerer 2 ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet	☐ verheiratet mit Veräußerer 1 ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet
Ggf. Güterstand(2)	☐ ohne Ehevertrag/gesetzlich ☐ _____	☐ ohne Ehevertrag/gesetzlich ☐ _____
Steuer ID(3)	_____	_____
Straße, Nr.	_____	_____
PLZ, Ort	_____	_____
Telefon (tagsüber)	_____	_____
E-Mail	_____	_____
Sonstige Angaben	_____ _____	

2. Erwerber

	Erwerber 1	**Ggf. Erwerber 2**
Anrede/Titel	☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.	☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.
Nachname	_____	_____
Vorname(n)	_____	_____
Ggf. Geburtsname	_____	_____
Geburtsdatum	_____	_____
Staats-angehörigkeit(en)	☐ Deutschland ☐ _____	☐ Deutschland ☐ _____
Familienstand	☐ verheiratet mit Erwerber 2 ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet	☐ verheiratet mit Erwerber 1 ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet
Ggf. Güterstand(2)	☐ ohne Ehevertrag/gesetzlich ☐ _____	☐ ohne Ehevertrag/gesetzlich ☐ _____
Steuer ID(3)	_____	_____
Straße, Nr.	_____	_____
PLZ, Ort	_____	_____
Telefon (tagsüber)	_____	_____
E-Mail	_____	_____
Verwandtschafts-verhältnis zu Veräußerer	☐ Gemeinschaftliches Kind ☐ Kind von Veräußerer 1 ☐ Kind von Veräußerer 2 ☐ Schwiegerkind ☐ Enkelkind ☐ _____	☐ Gemeinschaftliches Kind ☐ Kind von Veräußerer 1 ☐ Kind von Veräußerer 2 ☐ Schwiegerkind ☐ Enkelkind ☐ _____
Anteil, den Erwerber erhalten soll	☐ Kompletten Grundbesitz ☐ Gleicher Anteil für jeden Erwerber ☐ _____ %	☐ Kompletten Grundbesitz ☐ Gleicher Anteil für jeden Erwerber ☐ _____ %
Sonstige Angaben	_____ _____	

3. Übergebenes Objekt und vorbehaltene Rechte

Angaben zum Objekt (bitte ausfüllen, soweit möglich)			
Amtsgericht (Ort eingeben)	_____	*Grundbuch von (Ortsteil)*	_____
Blatt Nr.	_____	*Ggf. weiteres Blatt Nr.*	_____
Gemarkung (Ortsteil eingeben)	_____	*Flurnummer(n)*	_____
Lage / Anschrift	☐ innerorts (geschlossene Bebauung) ☐ außerorts _____		
Verkehrswert in EUR (geschätzt)	_____		
Art des Objekts	☐ Bauplatz (erschlossen) ☐ Bauplatz (nicht erschlossen) ☐ Brachfläche ☐ Landwirtschaftliche Fläche ☐ Wald ☐ _____		
Derzeitige Nutzung	☐ leerstehend ☐ vom Erwerber genutzt ☐ vom Veräußerer genutzt ☐ fremdverpachtet ☐ _____		
Genehmigung Grundstücksverkehrsgesetz [4]	☐ Veräußerer hat in den letzten 3 Jahren land- /forstwirtschaftl. Flächen veräußert ☐ Keine vorherige Veräußerung bzw. hier nicht relevant (Baufläche innerorts)		
Ggf. vorhandene Grundschulden [5]	☐ keine vorhanden ☐ sollen gelöscht werden ☐ sind valutiert ☐ übernimmt Erwerber ☐ Weiternutzung durch Veräußerer		
Nur bei Teilflächenüberlassung auszufüllen: [6]			
Übertragene Fläche	☐ Teilfläche von _____ qm aus Flur-Nr. _____		
Lageplan	☐ ist anbei ☐ wird noch mitgebracht		
Vermessungsantrag	☐ stellt Veräußerer ☐ stellt Erwerber		
Angaben zu vorbehaltenen Rechten oder Gegenleistungen (Bitte ausfüllen, soweit gewünscht) *Hinweis: Gerne besprechen wir alle Details mit Ihnen und erläutern Vor- und Nachteile der einzelnen Lösungen.*			
Nutzungsrechte [7]	☐ Nießbrauch für ☐ Veräußerer 1 ☐ Veräußerer 2/Ehegatte		
Rückforderungsrechte für folgende Fälle	☐ Verbot Weiterveräußerung ohne Zustimmung, Rückfall bei Insolvenz ☐ Verbot Belastung mit Grundpfandrechten ohne Zustimmung ☐ Rückfall bei Tod des Erwerbers ☐ Rückforderung bei Scheidung des Erwerbers (Vermeidung Zugewinnausgleich)		
Geldleistungen des Erwerbers	☐ Leibrente monatlich EUR _____ ☐ Einmalzahlung in Höhe von EUR _____ ☐ Übernahme bestehender Darlehen bei der Bank ca. EUR _____ ☐ Übernahme Beerdigungskosten des Veräußerers		
Sonstige Angaben oder Wünsche	_____ _____		

4. Erbrechtliche Regelungen und Geschwisterabfindung

Bitte ausfüllen, soweit gewünscht	
Pflichtteil [8]	☐ Anrechnung auf den Pflichtteil ☐ Verzicht auf den Pflichtteil im Gegenzug für die Leistung ☐ Keine Anrechnung auf Pflichtteil
Weitere Kinder vorhanden? (Ggf. Name, Vorname, Geburtsdatum)	☐ Nein ☐ _____ ☐ _____ ☐ _____
Regelungen gegenüber oder mit Geschwistern	☐ Keine ☐ Verzicht auf den Pflichtteilsergänzungsanspruch durch Geschwister ☐ Geldzahlung an Geschwister (Abfindung): _____
Sonstige Wünsche	_____ _____

5. Weiteres Vorgehen

Ich bitte als nächstes um	☐ Termin zur Besprechung (empfohlen) ☐ Rückruf ☐ Entwurfserstellung
Entwurfsversand (vor Beurkundung) an	Veräußerer: ☐ per E-Mail ☐ per Post ☐ nicht erforderlich Erwerber: ☐ per E-Mail ☐ per Post ☐ nicht erforderlich
Abschriften nach Beurkundung (ggf. Mehrfachauswahl)	Veräußerer: ☐ per E-Mail ☐ per Post Erwerber: ☐ per E-Mail ☐ per Post
Sonstige Angaben	_____ _____

✓ Mir ist bewusst, dass durch die Beauftragung der Entwurfserstellung Kosten entstehen, auch wenn es nicht zur Beurkundung kommt. Ein Erstgespräch mit dem Sachbearbeiter ist aber stets kostenfrei.

✓ Ich habe die Datenschutzhinweise auf der Homepage von Görk Berringer Notare zur Kenntnis genommen und bin mit der Datenverarbeitung sowie einer elektronischen Kommunikation (E-Mail) einverstanden.

✓ Mit meiner nachfolgenden Unterzeichnung bestätige ich, dass der Notar das Grundbuch einsehen darf (bei Auftragserteilung durch Erwerber nur mit Zustimmung des Veräußerers/Eigentümers).

_____ _____

(Ort, Datum) Name/Unterschrift (es genügt Angabe in Druckbuchstaben)

ERLÄUTERUNGEN ZUM DATENERFASSUNGSBOGEN:

(1) Weiterer Ablauf:

Der weitere Ablauf richtet sich vor allem auch nach Ihren Wünschen. Im Regelfall empfehlen wir Ihnen einen (kostenfreien) Beratungstermin bei uns im Haus, um mit Ihnen die möglichen Gestaltungen des Überlassungsvertrags zu besprechen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Besprechung erstellen wir dann einen Entwurf und senden Ihnen diesen zu. Soweit noch weiterer Klärungsbedarf besteht, kann ggf. auch eine telefonische Besprechung oder ein weiteres Beratungsgespräch vor Ort stattfinden. Sobald alle Fragen geklärt sind, kann ein Beurkundungstermin zur Unterzeichnung vereinbart werden. In diesem Beurkundungstermin wird der Notar die Urkunde nochmals verlesen und mit Ihnen eventuelle letzte kleine Fragen klären.

Um die weitere Abwicklung kümmert sich der Notar, d.h. er veranlasst die Grundbucheintragung und erledigt die gesetzlich vorgeschriebene Anzeige an das Finanzamt. Sobald alles erledigt ist, erhalten Sie hierüber eine Vollzugsmitteilung.

(2) Güterstand

Gesetzlicher Güterstand ist **in Deutschland** die Zugewinngemeinschaft. Durch Ehevertrag kann in Deutschland auch der Güterstand der Gütertrennung oder der Güterstand der Gütergemeinschaft gewählt werden. Außerdem kann der gesetzliche Güterstand modifiziert werden (sogenannte modifizierte Zugewinngemeinschaft). Der Güterstand ist relevant für das Verhältnis, in dem Ehegatten ggf. Grundbesitz erwerben oder veräußern können.

Es kann aber auch ein **ausländischer Güterstand** gelten: Wenn Sie zum Zeitpunkt der Eheschließung im Ausland ansässig waren oder eine ausländische Staatsbürgerschaft hatten, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe des Tags und Orts der Eheschließung mit. Wir überprüfen dann im Rahmen unserer Möglichkeiten, ob ggf. besondere Vorgaben einzuhalten sind.

(3) Steuer-ID

Es wird nur die **elfstellige**, bundeseinheitliche persönliche Steuer-ID für die vom Notar zu erstellenden Anzeigen an das Finanzamt gebraucht. Die Angabe der Steuernummer des örtlichen Finanzamtes wird nicht gebraucht.

Der Notar erstellt die Anzeige an das Finanzamt für die Grunderwerbsteuer und die Schenkungsteuer. Übertragungen von Immobilien in gerader Linie (also an Kinder, Enkelkinder, etc.) lösen keine Grunderwerbsteuer aus. Eine Schenkungsteuer entsteht nur bei Überschreiten der Freibeträge. Bei der Schenkung von Eltern an Kinder beträgt der Freibetrag je Kind und je Elternteil alle 10 Jahre EUR 400.000. Ggf. kann zudem für schenkungssteuerliche Zwecke der Wert eines vorbehaltenen Nießbrauchs oder Wohnungsrechts vom Wert der Immobilie abgezogen werden.

(4) Grundstücksverkehrsgesetz

Die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden könnten, bedarf grundsätzlich der Genehmigung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde. Genehmigungsfrei ist die Veräußerung von Flächen von insgesamt maximal 1 ha Land innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren. Sollte diese Grenze überschritten werden, müssen wir diese Genehmigung einholen. Die Genehmigung wird bei Überlassung in der Familie ohne Weiteres erteilt.

(5) Grundschulden

Bei noch bestehenden Belastungen ist zu differenzieren, ob die gesicherten Darlehen schon getilgt sind oder nicht.

Sind die Darlehen noch nicht vollständig getilgt, muss entschieden werden, wer die weitere Tilgung übernimmt (Veräußerer oder Erwerber).

Im Übrigen kann bezüglich der Grundschulden vereinbart werden:

- Die Grundschulden werden gelöscht.
- Die Grundschulden bleiben bestehen und der Veräußerer darf sie für die Aufnahme neuer Darlehen nutzen. Für den Erwerber besteht das Risiko eines späteren Verlusts der Immobilie bei Nichtzahlung der Darlehensschuld.
- Die Grundschulden bleiben bestehen und der Erwerber darf sie für die Aufnahme neuer Darlehen nutzen. Für den Veräußerer besteht bei vorbehaltenen Rechten (Nießbrauch, Rückforderung) das Risiko, dass diese ersatzlos untergehen, wenn die Immobilie versteigert wird.
- Die Grundschulden bleiben bestehen und der Erwerber sowie Veräußerer dürfen nur gemeinsam neue Schulden aufnehmen. Eine Zustimmung der Bank ist hierzu erforderlich.

Mit Ausnahme des Falles, dass Sie die Unterlagen zur Löschung der Grundschulden selbst mit zum Beurkundungstermin bringen, entstehen zusätzliche Notargebühren; diese müssen ggf. gegen die Vorteile einer weiteren Nutzung der Grundschulden abgewogen werden. Insbesondere bei geringwertigen Grundschulden oder alten Briefgrundschulden raten wir eindeutig zur Löschung.

(6) Teilflächenüberlassung

Soll nicht ein ganzes Grundstück (= eine Flurnummer), sondern nur ein Teil hieraus übertragen werden, so muss die Fläche durch **Beifügung eines Lageplans und Angabe einer gewünschten Größe** bestimmt werden, da keine Flurnummer oder anderweitige grundbuchamtliche Bezeichnung zur genauen Beschreibung des Gegenstandes vorliegt.

Die Teilflächenübertragung wird üblicherweise in folgenden Schritten abgewickelt:

1. **Beurkundung des Überlassungsvertrags**: Der Überlassungsvertrag wird ganz normal beurkundet und eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen.
2. **Vermessungsantrag und Vermessung**: Nach Beurkundung wird beim zuständigen Vermessungsamt der Antrag auf Vermessung gestellt; wer den Antrag stellen soll, kann vereinbart werden, ebenso die

Kostentragung. Das Vermessungsamt vereinbart dann einen Vor-Ort-Termin, zu dem neue Grenzsteine gesetzt werden. Nach der Vermessung vergibt das Vermessungsamt eine neue Flurnummer und teilt diese auch dem Notar mit.

3. **Messungsanerkennung, Auflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch**: Wenn die neue Flurnummer vorliegt, findet nochmals ein Notartermin statt. Bei diesem wird die Richtigkeit der Vermessung bestätigt und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragt; mit Vollzug der Eigentumsumschreibung ist der Vorgang dann abgeschlossen.

(7) Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein umfassendes, lebenslanges Nutzungsrecht. Es berechtigt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung/Verpachtung des gesamten Objekts. Im Gegenzug muss der Nießbrauchsberechtigte aber auch weiterhin alle laufenden und auch außerordentlichen Kosten für das übergebene Objekt tragen.

(8) Erbrechtliche Regelungen

Wer nach dem Tode einer Person erbt, richtet sich nach einem Testament/Erbvertrag, oder wenn ein solcher nicht vorhanden ist, nach dem Gesetz.

Unabhängig davon gibt es im Gesetz Regelungen zum sogenannten Pflichtteil: Der Pflichtteil stellt eine Art Mindestbeteiligung am Nachlass einer verstorbenen Person dar; auszuzahlen ist stets Geld. Pflichtteilsberechtigt sind ausschließlich Verwandte in gerader Linie (Eltern, Kinder, Enkelkinder, …) sowie Ehegatten. Dabei schließen lebende nähere Verwandte die ferneren aus (kein Pflichtteil für Enkelkinder, wenn das Kind noch lebt). Der Pflichtteil beträgt grundsätzlich halb so viel wie eine Person bei gesetzlicher Erbfolge erhalten hätte. Auf diesen Pflichtteil kann zu notarieller Urkunde verzichtet werden. Ebenso ist es möglich zu bestimmen, dass der Wert einer Zuwendung auf den späteren Pflichtteil angerechnet wird. Die gesetzliche Erbfolge ändert sich hierdurch nicht, es wird dem Veräußerer nur ermöglicht, bei entsprechendem Wunsch sein Vermögen anders zu verteilen und sonst bestehende Pflichtteile ggf. zu ignorieren.

Wird Vermögen zu Lebzeiten verschenkt, so ist der Wert des Geschenks ggf. bei anderen Pflichtteilsberechtigten (v.a. Geschwister) im Rahmen der Berechnung eines Pflichtteilsanspruches zu berücksichtigen (sogenannte Pflichtteilsergänzung). Auf diese Pflichtteilsergänzung wiederum können die anderen Pflichtteilsberechtigten ebenfalls zu notarieller Urkunde verzichten.