

Grundstücksüberlassungsvertrag

Anmeldung und Beurkundungsauftrag

Zurück an Notar Jens Wessel ▪ 04668 Grimma, Lange Straße 16 ▪ Telefon: 03437 919844
Telefax: 03437 913870 ▪ E-Mail: notar-wessel@notarnet.de ▪ Internet: www.notar-wessel.de

1. Personalien der Vertragsbeteiligten

1.1. Veräußerer (Eigentümer)

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Familienstand		
Wohnanschrift		
Telefon		
Telefax		
E-Mail		

Anzahl der Kinder des Veräußerers (Eigentümers)	
-------------------------------------------------	--

1.2. Erwerber

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Familienstand		
Wohnanschrift		
Telefon		
Telefax		
E-Mail		
Verwandschafts- verhältnis zum Veräußerer		

2. Grundbuchmäßige Beschreibung (gemäß Grundbuchauszug)

Grundbuch von		Blatt-Nr.	
Eigentümer			
Flurstücks-Nr.		Gemarkung	
Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs (z.B. Wege- und Wohnungsrechte, Grundschulden oder Hypotheken)			

3. Gebäudeangaben

Art der Bebauung			
Allgemeiner Zustand			
Baujahr		Wohnfläche in qm	
Postanschrift			
Besondere Baumängel			
Versicherungssumme 1914 in DM (aus dem Versicherungsschein der Gebäudeversicherung)			
Mietverhältnisse			
Pachtverhältnisse			

4. Vertragliche Vereinbarungen

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 in das Grundbuch eintritt. Besitzübergabe bedeutet also die Verschaffung der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück bzw. Gebäude zugunsten und zulasten 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 Schenkungsteuer 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.

5. Vereinbarung eines dinglichen Wohnungsrechts für den Veräußerer

Wenn die Wohnbedürfnisse des Veräußerers und seines Ehegatten bis zu deren Tode abgesichert werden sollen, 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, Garten, Garage etc.) erstreckt und den freien Zu- und Umgang einschließt. Das Wohnungsrecht ist als 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 gelöscht werden.

5.1. Von den Wohnungsberechtigten allein genutzte Wohnräume

Zimmer	Etage	Lagebeschreibung in der Etage
z.B. Wohnzimmer	z.B. Erdgeschoss	z.B. gelegen vom Flur (oder Treppenaufgang) aus gesehen das 1. Zimmer auf der rechten Seite mit Fensterblick nach Süden

5.2. Von den Wohnungsberechtigten allein genutzte Anlagen und Einrichtungen

Anlage	Genauere Lagebeschreibung
z.B. Garage	z.B. links neben dem Wohnhaus gelegener Anbau

5.3. Von den Wohnungsberechtigten und dem Erwerber gemeinschaftlich genutzte Wohnräume, Anlagen oder Einrichtungen (zutreffendes bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	Küche
<input type="checkbox"/>	Bad
<input type="checkbox"/>	Toilette
<input type="checkbox"/>	Keller

<input type="checkbox"/>	Boden
<input type="checkbox"/>	Garten
<input type="checkbox"/>	Garage
<input type="checkbox"/>	

<input type="checkbox"/>	Waschhaus
<input type="checkbox"/>	Schuppen
<input type="checkbox"/>	Ställe
<input type="checkbox"/>	

6. Rückforderungsrecht des Veräußerers

Übertragen die Eltern im Wege der Überlassung (auch vorweggenommene Erbfolge genannt) Grundbesitz auf ein Kind bzw. dessen Ehegatten, verbinden sie regelmäßig die Erwartung, dass der Erwerber z.B. den Grundbesitz zu ihren Lebzeiten weder 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 Rückübertragungsvormerkung 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 Rückübereignung 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 dass der Erwerber die Maßnahme innerhalb von drei Monaten abwendet, oder
- d) der Erwerber oder dessen Ehegatte Scheidungsklage erheben.

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 in 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 ?

ja

nein

Raum für besondere Bemerkungen und Hinweise: