

Informationen und Formular für einen notariellen Übertragungsvertrag (Schenkung) eine Immobilie betreffend:

Wenn Sie einen Übertragungsvertrag über eine Immobilie schließen möchten, benötigen wir für einen Entwurf einige Informationen von Ihnen.

I. Rechtliches

Immobilienübertragungsverträge müssen beurkundet werden. Daher sind Sie bei uns als Notaren an der richtigen Adresse, wenn eine Immobilie (Grundstück, Wohnung, Teileigentum u.ä.) übertragen werden soll.

Nachstehendes Formular dient nur der ersten Datenerfassung und ggf. der Vorbereitung eines persönlichen Gesprächs. Denn die Gründe und Gestaltungsmöglichkeiten eines Übertragungsvertrages können vielfältig sein und bedürfen in der Regel einer individuellen Beratung. Von der Stange kann man hier kaum etwas anbieten. Vor allem ergeben sich im persönlichen Gespräch weitere Gestaltungsfelder oder es gelingt, die Hintergründe und Ziele noch besser aufzuarbeiten. Nur so kann der Notar sachgerecht gestalten.

Häufig geht es bei Übertragungen von Immobilien um die steueroptimierte Übertragung von Vermögen in die nächsten Generationen. Oft sind auch erbrechtliche Fragen zu klären oder Pflichtteilsansprüche zu bedenken (bzw. zu verhindern). Die Gestaltungsvarianten sind häufig sehr vielfältig. Als Fachanwälte für Erbrecht kennen wir spätere Einfallstore für erbrechtliche Streitigkeiten.

Der Notar ist neutral und zur Beratung aller Vertragsparteien gleichermaßen verpflichtet. Er soll grundsätzlich einen ausgeglichenen Vertrag erstellen. In fast allen Fällen ist aus o.g. Gründen eine persönliche Besprechung erforderlich. Das Datenblatt hilft uns aber, den Termin vorzubereiten und die Akte zu erstellen.

Essentiell ist die Beurkundung selbst. Der Notar verliert den gesamten Vertragstext. Dies mag umständlich klingen, häufig werden jedoch erst hier Missverständnisse ausgeräumt oder Fragen erstmalig geklärt. Auch ist es zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu spät, kleinere Änderungen an der Urkunde vorzunehmen. Lediglich bei umfangreichen Änderungen stößt der Notar mitunter an zeitliche Grenzen. Wenn Sie einen Entwurf zur Beurkundung wünschen, füllen Sie bitte das nachstehende Formular aus speichern es ab und lassen es uns elektronisch zukommen:

SAWAL . SCHÜLLER . HANKE | Notare . Rechtsanwälte . Fachanwälte

Joachimsthaler Straße 24 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30 88927555 | Fax +49 (0)30 88927566 | notariat@sawal.berlin

II. Angaben zur Immobilie

1. Es handelt sich um

- Eine oder mehrere Wohnungen/Teileigentumseinheiten nach dem WEG
- Es handelt sich um ein leeres Grundstück
- Es handelt sich um ein Grundstück mit Einfamilienhaus
- Es handelt sich um ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus

- Die Immobilie ist das „Familienheim“ der übertragenden Person
- Die Immobilie steht bereits länger als 10 Jahre im Eigentum der übertragenden Personen bzw. dessen Rechtsvorgänger

a) Grundbuchdaten (Amtsgericht, Blattnummer)

Wenn Sie einen älteren Grundbuchauszug haben, können Sie diesen gerne mitschicken. Das erleichtert die Recherche nach einem neuen Auszug beim Grundbuchamt.

b) oder Anschrift (Grundbuchdaten sind viel besser, häufig findet man die Immobilie sonst nicht oder nur mit viel Zeitaufwand)

2. Eigentümerangaben

a) Anzahl der Eigentümer: _____

b) Ist noch ein oder mehrere verstorbene Personen als „Erblasser“ im Grundbuch eingetragen? Bitte dann nähere Angaben zur Erbengemeinschaft machen. Vor allem, ob es bereits Erbnachweise (Erbschein, Nachlasszeugnis oder notarielles Testament) gibt.

c) Eigentümerdaten

Eigentümer 1

Name: _____
Vorname: _____
Geburtsdatum: _____
Geburtsname: _____
Straße, Hausnummer: _____
Postleitzahl: _____
Ort: _____
Tel.: _____
Email: _____
Steuer-ID: _____

Eigentümer 2

Name: _____
Vorname: _____
Geburtsdatum: _____
Geburtsname: _____
Straße, Hausnummer: _____
Postleitzahl: _____
Ort: _____
Tel.: _____
Email: _____
Steuer-ID: _____

Weitere Eigentümer bzw. Erben bitte als Freitext hier eintragen:

3. Käuferangaben (soweit vorhanden)

a) Anzahl der Erwerber: _____

Weitere Angaben hierzu?

b) Erwerberdaten

Erwerber 1

Name: _____

Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsname: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl: _____

Ort: _____

Tel.: _____

Email: _____

Steuer-ID: _____

Erwerber 2

Name: _____

Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsname: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl: _____

Ort: _____

Tel.: _____

Email: _____

Steuer-ID: _____

In welchem Bruchteilsverhältnis sollen die Erwerber im Grundbuch eingetragen werden?

4. Familienverhältnisse

Wenn es sich um komplizierte Familienstrukturen handelt, bietet sich eine Zeichnung oder textliche Erklärung des Familienbaumes an:

5. Gestaltungsziele

Haben Sie bereits Gestaltungsziele vor Augen? Wenn ja bitte kurz darstellen:

6. Vertretung

Planen alle Beteiligte zum Beurkundungstermin zu erscheinen oder werden sich ein oder mehrere Personen vertreten lassen? Dies ist möglich. Der oder die Vertretene muss anschließend nur zu einem Notar seiner/ihrer Wahl für eine kurze Unterschriftsbeglaubigung.

- Alle Beteiligte planen persönlich zu erscheinen.
 - Es folgende Person wird voraussichtlich von ... vertreten werden:
-

7. weitere Angaben zum Übertragungsvertrag

- a) Ein Kaufpreis wird bei einem Übertragungsvertrag in der Regel nicht vereinbart. Es gibt aber häufiger vereinbarte Gegenleistungen sonstiger Art. Gibt es hierzu Vereinbarungen? Wenn Sie nichts angeben, gehen wir davon aus, dass es sich um Schenkungen handelt.
-

b) vorbehaltene Rechte

Häufig behalten sich Eigentümer bei Schenkungen Rechte am übertragenen Grundstück vor. Hierbei kann es sich um ein Wohnrecht, Nießbrauch oder vorbehaltene Rückübertragungsansprüche für festgelegte Lebenssachverhalte handeln. Solche Fragen haben häufig auch steuerliche Hintergründe und Auswirkungen. Daher besprechen wir sie regelmäßig persönlich. Es würde den Umfang dieses Formulars sprengen, alle möglichen Konstellationen aufzulisten. Bitte machen Sie hier nur Angaben, wenn Sie zu den vorbehaltenen Rechten schon Vereinbarungen getroffen haben.

c) sonstige Angaben

- Ist die Immobilie vermietet?

- Wer soll in Zukunft die Mieten bekommen?

- Bewohnen die Eigentümer die Immobilie? Soll sich hieran etwas ändern?

- Wer ist der WEG-Verwalter (mit Adresse)

8. Beurkundungstermin

- Wunschtermin für die Beurkundung: _____
- Benötigt einer der Beteiligten einen Dolmetscher? _____

9. Freitext

Gibt es sonst noch etwas, dass Sie uns mitteilen wollen?

III. Kosten

Die Kosten eines Übertragungsvertrages ergeben sich aus dem Gerichts- und Notarkostengesetz und sind bei allen Notaren gleich. Sie bemessen sich grundsätzlich anhand des Verkehrswertes der Immobilie. Diesen müssen Sie uns und dem Grundbuchamt angeben. Da diese Beträge auch an das Finanzamt weitergeben werden, müssen sie richtig sein, wobei eine Schätzung auf den Euro genau bei Immobilie natürlich nicht möglich ist.

Hier können sie die Gebühren auch vorab selbst kalkulieren. Es fällt eine 2,0-Gebühr an:

<https://www.notar.de/themen/notarkosten/gebuehrenrechner>

In vielen Fällen empfehlen wir die Wertberechnung durch einen Steuerberater – gerade, wenn es um die Ausnutzung der Steuerfreibeträge geht.

Mit der Übersendung dieses Formulars beauftragen Sie den Übertragungsvertrag zum Zwecke der späteren Beurkundung. Wenn Sie lediglich einen Entwurf ohne konkrete Beurkundungsabsicht wünschen, geben Sie uns bitte Bescheid.

IV. Weiterer Ablauf

Bitte füllen Sie das Formular aus, speichern es als Pdf und senden es uns – am besten per E-Mail – zu.

Der Entwurf wird dann vorbereitet. Alle Beteiligte erhalten davon umgehend einen Entwurf zur Kenntnisnahme.

Bitte teilen Sie uns zur besseren Koordination E-Mail-Adressen der beteiligten Personen mit.

Wir bedanken uns für die Beauftragung.

SAWAL & SCHÜLLER
Notare