

# CHECKLISTE VERTRAG HAUS ÜBERSCHREIBEN

- Lassen Sie sich zunächst von Ihrem Steuerberater bezüglich der steuerlichen Aspekte einer Hausüberschreibung und zu den Auswirkungen von Wohnrecht und Nießbrauch beraten.
- Ihr Steuerberater wird Ihnen zudem alle Steuersparmöglichkeiten aufzeigen, die Sie mit einer Hausüberschreibung (Schenkung) erzielen können und Ihnen bei Bedarf einen Rechtsanwalt empfehlen, der Sie bezüglich Pflichtteil usw. berät.
- Legen Sie anschließend fest, welche Regelungen (Wohnrecht, Nießbrauch, Pflege o.ä.) Ihnen wichtig sind und wie Sie diese umsetzen möchten. Besprechen Sie dies anschließend mit denjenigen, denen Sie das Haus überschreiben möchten.

Zur **Erstellung des Vertrages** gehen Sie dann wie folgt vor:

## **Entwurf Schenkungsvertrag**

Zunächst wird vom Notar (oder von einem Rechtsanwalt) ein Entwurf des Schenkungsvertrages aufgesetzt.

---

## **Der Vertragsentwurf sollte folgende Punkte enthalten:**

**Persönliche Daten aller Beteiligten lt Ausweis**

**Steuer-Identifikationsnummern aller Beteiligten**

**Präzise Angaben zum Gegenstand der Schenkung**

Bei Immobilien: Anschrift der Immobilie und ggf. nähere Beschreibung, Flurbezeichnung usw.

Beschreibung vorliegender Belastungen bei Immobilien, wie zum Beispiel:

Grundschulden

Wegerechte oder Leistungsrechte

**Auflagen für die Schenkung (falls gewünscht), wie zum Beispiel:**

- Lebenslanges Wohnrecht
- Lebenslanger Nießbrauch
- Leibrente
- Verpflichtung zur Pflege des Beschenkten oder zur Übernahme von Pflegekosten oder bestimmten Pflegeleistungen
- Weiterführung des Familienbetriebes als Bedingung für Schenkung
- weitere Vereinbarungen, wie zum Beispiel Verwendung der Schenkung, Verkaufsverbot für bestimmte Situationen o.ä.

**Vorbehalt des Widerrufs / des Rücktritts von der Schenkung (falls gewünscht) mit jeweiliger Begründung, wie zum Beispiel:**

- Beschenkter stirbt vor dem Schenkenden
- Der Beschenkte macht sich groben Undanks schuldig
- Der Beschenkte wird geschäftsunfähig
- Gegen den Beschenkten wird ein Insolvenzverfahren eröffnet
- Der Beschenkte beantragt Bürgergeld / Sozialhilfe
- Der Beschenkte trennt sich oder lässt sich scheiden
- Der Schenker verarmt nach der Schenkung
- Es werden Pflichtteilsansprüche von Erben gestellt

**Angaben zur Verrechnung bzw. Anerkennung auf den Pflichtteil / Erbteil  
Schenkungsversprechen des Schenkenden und Annahme durch den Beschenkten**

**Diese Unterlagen sind dem Vertragsentwurf beizufügen:**

- Aktueller Grundbuchauszug
- Auflistung aktuell bestehender Belastungen
- Grundbuch-Bestellungsformulare
- Nachweis der aktuellen Feuerversicherung inklusive Wertbescheid
- Wegerechte oder Leistungsrechte

**Anschließend wird ein Termin für die notarielle Beurkundung vereinbart, sobald alle Beteiligten den Vertragsentwurf zur Kenntnis genommen haben und damit einverstanden sind.**

## **Notarielle Beurkundung der Schenkung**

Die Beurkundung der Schenkung erfolgt zwingend beim Notar. Zuständig ist ein Notar an dem Ort, an dem sich die Immobilie befindet.

**Beim Notartermin müssen alle Beteiligten gültige Ausweisdokumente (Personalausweise) vorlegen.**

*Hinweis: Falls der Notar den Vertragsentwurf der Schenkung übernommen hat, fallen dafür Gebühren an, die später jedoch mit den Notarkosten für die Beurkundung verrechnet werden können (Dies gilt nur, wenn die Beurkundung innerhalb eines Jahres nach Vertragsentwurf erfolgt).*

*Die Kosten für den Notar werden häufig vom Schenkenden und den Beschenkten gemeinsam getragen.*

**Der Notar veranlasst den neuen Grundbucheintrag.**

**Die Kosten für den Grundbucheintrag trägt in der Regel der Beschenkte.**

**Erst mit dem Grundbucheintrag wird der Beschenkte der neue Besitzer.**