

# **Schenkungsvertrag**

## **über ein Haus**

### **mit Nießbrauchsvorbehalt und anderem**

Verhandelt zu Bad Homburg vor der Höhe am

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

??

mit dem Amtssitz in Bad Homburg vor der Höhe

erschieden heute:

1. **Frau Hildegard Müller** geb. Meyer, geb. am 17.02.1955, wohnhaft Fantasiestr. 13, 61348 Bad Homburg,

persönlich bekannt,

2. **Herr Kurt Müller**, geb. am 03.08.1953, wohnhaft ebenda,

persönlich bekannt,

- zu 1) und 2) nachstehend "der SCHENKER" genannt -

3. deren Tochter, **Frau Birgit Thomas** geb. Müller, geb. am 25.09.1979, wohnhaft Parkstr. 13, 61350 Bad Homburg,

ausgewiesen durch BPA Nr.

4. der Sohn der Erschienenen zu 1) und 2), **Herr Gerhard Müller**, geb. am 12.12.1982, wohnhaft Uferstr. 85, 60325 Frankfurt,

ausgewiesen durch BPA Nr.

- zu 3) und 4) nachstehend "der BESCHENKTE" genannt -

Der Notar fragte sodann gemäß § 3 I 2 BeurkundungsG, ob jemand der Auffassung sei, dass er selbst oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit bereits außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Diese Frage wurde verneint.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung der nachstehenden Erklärungen:

### **§ 1 Grundbuchlage**

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg für die Gemarkung Bad Homburg steht auf **Blatt 1771** der Grundbesitz

lfd. Nr. 1 Flur 5 Flurstück 2/1 Hof- und Gebäudefläche, Fantasiestr. 13,  
591 qm

auf den SCHENKER eingetragen.

2. Eintragungen in Abt. II:

keine

3. Eintragungen in Abt. III:

keine

4. Diesen Grundbuchstand stellte der Notar durch elektronischen Grundbuchauszug vom ?? fest.

### **§ 2 Schenkung mit Nießbrauchsvorbehalt**

1. Der SCHENKER überträgt hiermit den in § 1 beschriebenen Grundbesitz (Schenkungsgegenstand) auf den BESCHENKTEN zu Eigentum, bei mehreren zu gleichen Idealanteilen.

2. Der SCHENKER behält sich an dem Schenkungsgegenstand ein lebenslängliches Nießbrauchsrecht vor, wie dies im einzelnen in § 3 dieses Vertrages geregelt ist.

### **§ 3 Nießbrauchsbestellung**

1. Die Vertragschließenden sind sich einig, dass dem SCHENKER - bei mehreren als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB - ein lebenslängliches unentgeltliches Nießbrauchsrecht an dem Schenkungsgegenstand zustehen soll.

Im Rahmen des Nießbrauchsrechts ist der SCHENKER berechtigt, den Grundbesitz in jeder erdenklichen Weise und ohne jede Einschränkung selbst zu nutzen oder die Nutzung ganz oder teilweise entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zu überlassen.

Sämtliche den Schenkungsgegenstand betreffenden Kosten sind während der Dauer des Nießbrauchsrechts vom Nießbrauchsberechtigten zu tragen. Dazu gehören auch alle erforderlichen Unterhaltungskosten einschließlich der außergewöhnlichen Unterhaltungskosten.

Der SCHENKER hat die üblichen Versicherungen (insbesondere die Brandversicherung) auf seine Kosten aufrecht zu erhalten.

2. Die Erschienenen bewilligen und beantragen, zugunsten des SCHENKERS - bei mehreren als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB - das Nießbrauchsrecht an dem Schenkungsgegenstand im Grundbuch einzutragen.

Das Nießbrauchsrecht soll die erste Rangstelle erhalten, zunächst jedoch an nächster Rangstelle eingetragen werden.

3. Zur Löschung des Nießbrauchsrechts soll der Todesnachweis der SCHENKER ausreichen.

**§ 4 Verfügungsverbot und Zugewinnherausnahme**

- 1.1 Der BESCHENKTE darf zu Lebzeiten des SCHENKERS den Schenkungsgegenstand ohne Zustimmung beider SCHENKER weder veräußern, noch verschenken, noch beleihen oder in sonstiger Weise über das Eigentum an dem Schenkungsgegenstand ganz oder teilweise verfügen.
- 1.2 Verstößt der BESCHENKTE gegen die vorstehende Verfügungsbeschränkung, so kann jeder der beiden SCHENKER verlangen, dass ihm der heute geschenkte Anteil am Grundbesitz unentgeltlich zurückübertragen wird.
- 2.1 Der BESCHENKTE verpflichtet sich gegenüber dem SCHENKER, im Falle künftiger Eheschließung vor der Eheschließung bzw. bei bereits bestehender Ehe binnen 6 Monaten ab der heutigen Beurkundung durch Abschluss eines Ehevertrages mit seinem (ggf. künftigen) Ehegatten den Schenkungsgegenstand selbst sowie ein evtl. Surrogat (siehe § 5 Ziff. 2.1.) jeweils nebst aller eventuellen Wertsteigerungen für den Fall einer Scheidung vom Zugewinnausgleich auszunehmen.
- 2.2 Verstößt der BESCHENKTE gegen die vorstehende Verpflichtung, so kann jeder der beiden SCHENKER verlangen, dass ihm der heute geschenkte Anteil am Grundbesitz unentgeltlich zurückübertragen wird.

**§ 5 Beleihungsbefugnis und Umschichtungsrecht**

- 1.1 Soweit der SCHENKER zur Bestreitung seines Unterhalts oder aus beliebigen sonstigen Gründen Darlehen aufnehmen möchte, ist er berechtigt, zur Finanzierung solcher Maßnahmen den Schenkungsgegenstand mit Grundpfandrechten zu belasten, wenn nicht der BESCHENKTE die Bereitschaft erklärt, das gewünschte Darlehen zu gewähren.
- 1.2 Das Grundpfandrecht ist dann vom BESCHENKTEN als Eigentümer des Schenkungsgegenstands in derjenigen Höhe und mit derjenigen Maßgabe zu bewilligen, wie dies vom Kreditgeber, den der SCHENKER auswählt,

auf der Grundlage der vom SCHENKER vorgelegten Darlehensverträge für notwendig erklärt wird.

- 1.3 Aus solchen Finanzierungen trifft den BESCHENKTEN keine persönliche Haftung. Er muss lediglich den in § 1 dieses Vertrages genannten Grundbesitz zur dinglichen Belastung zur Verfügung stellen.

Die persönliche Schuld übernimmt der SCHENKER.

- 1.4 Weigert sich der BESCHENKTE, die für die Beleihung erforderlichen Erklärungen in der notwendigen Form abzugeben oder kommt er dieser Verpflichtung nicht innerhalb angemessener Frist nach, so kann jeder der beiden SCHENKER verlangen, dass ihm der heute geschenkte Anteil am Grundbesitz unentgeltlich zurückübertragen wird.

- 2.1 Sollte der SCHENKER wünschen, dass der Schenkungsgegenstand zum Zwecke der Vermögensumschichtung veräußert wird, ist der BESCHENKTE verpflichtet, an dieser Vermögensumschichtung mitzuwirken. Auch an weiteren evtl. vom SCHENKER gewünschten Vermögensumschichtungen verpflichtet sich der BESCHENKTE, mitzuwirken.

- 2.2 Auch bei einer solchen Vermögensumschichtung bleibt selbstverständlich der erzielte Erlös (Kaufpreis), der angelegte Erlös, der vom Erlös erworbene neue Gegenstand und was auch immer im Eigentum des BESCHENKTEN, während ergänzend das Nießbrauchsrecht des SCHENKERS, wie es in § 3 dieser Urkunde geregelt ist, sinngemäß weiter gelten soll.

- 2.3 Der Notar riet den Parteien, im Falle, dass eine solche Vermögensumschichtung konkret bevorsteht und bekannt ist, wie sie konkret vonstatten gehen soll, eine ergänzende Vereinbarung zu treffen, damit die durch diese Urkunde eingeleitete Gestaltung - Vermögen beim BESCHENKTEN, Nießbrauch beim SCHENKER - nicht verlorenght.

- 2.4 Sollte sich der BESCHENKTE weigern, die im Falle einer Vermögensumschichtung erforderlichen Erklärungen in der notwendigen Form abzuge-

ben oder sollte er dieser Verpflichtung nicht innerhalb angemessener Frist nachkommen, so kann jeder der beiden SCHENKER verlangen, dass ihm der heute geschenkte Anteil am Grundbesitz unentgeltlich zurückübertragen wird.

**§ 6 Rückübereignungsanspruch  
bei vorzeitigem Tod des BESCHENKTEN**

1. Sollte der BESCHENKTE bereits zu einem Zeitpunkt sterben, zu dem noch beide SCHENKER am Leben sind, so kann jeder der beiden SCHENKER von den Erben des BESCHENKTEN verlangen, dass ihm der heute geschenkte Anteil am Grundbesitz unentgeltlich zurückübertragen wird.
2. Sollte der BESCHENKTE zu einem Zeitpunkt sterben, zu dem nur noch ein SCHENKER am Leben ist, so kann der überlebende Ehegatte allein - zum einen als SCHENKER zum anderen gemäß § 8 Ziff. 3 dieser Urkunde als Sonderrechtsnachfolger des vorverstorbenen Ehegatten - von den Erben des BESCHENKTEN verlangen, dass ihm der gesamte heute geschenkte Grundbesitz unentgeltlich zurückübertragen wird.

**§ 7 Insolvenz oder Zwangsvollstreckung beim BESCHENKTEN**

Sollte über das Vermögen des BESCHENKTEN ein Insolvenzverfahren eröffnet oder Mangels Masse nicht eröffnet werden oder sollten Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Schenkungsgegenstand erfolgen, so kann jeder der beiden SCHENKER verlangen, dass ihm der heute geschenkte Anteil am Grundbesitz unentgeltlich zurückübertragen wird, wenn der BESCHENKTE die Insolvenz bzw. die Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht binnen drei Monaten abwendet.

**§ 8 Gemeinsame Regelungen für die Rückübertragungsansprüche**

1. Alle in den §§ 4, 5, 6 und 7 geregelten (bedingten) Rückübertragungsansprüche sollen nur dem jeweiligen SCHENKER bzw. seinem überlebenden Ehegatten zustehen (siehe nachstehend Ziff. 3). Sie sollen mit dem Tod des längstlebenden SCHENKERS erlöschen, es sei denn, sie werden vor diesem Zeitpunkt vom Berechtigten schriftlich gegenüber dem betroffenen BESCHENKTEN geltend gemacht.
2. Zur Sicherung der in den §§ 4, 5, 6 und 7 begründeten (bedingten) Rückübertragungsansprüche bewilligen und beantragen die Vertragschließenden die Eintragung von je einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu Gunsten jeden SCHENKERS und zwar jeweils bezüglich eines hälftigen Idealanteils. Die Rückauflassungsvormerkungen sollen den Rang nach dem noch einzutragenden Nießbrauchsrecht gemäß § 3 dieser Urkunde erhalten.
3. Jeder der beiden SCHENKER tritt hiermit seine in den §§ 4, 5, 6 und 7 begründeten (bedingten) Rückübertragungsansprüche an seinen Ehegatten, den anderen SCHENKER, ab unter der aufschiebenden Bedingung, dass der andere Ehegatte ihn überlebt und das Ehegattenerbrecht nicht gemäß § 1933 BGB ausgeschlossen ist. Die Abtretungen werden hiermit wechselseitig angenommen. Sie sollen bewirken, dass der überlebende Ehegatte nach dem Tode des vorverstorbenen Ehegatten die Rückübertragung des gesamten Grundstücks auf sich verlangen kann, sofern die den Rückübertragungsanspruch auslösende Bedingung eintritt.

Der Notar wies ergänzend darauf hin, dass nach dem Tod des vorverstorbenen Ehegatten das Grundbuch unter Hinweis auf diese Regelungen zu berichtigen ist (siehe Schöner/Stöber 14. Aufl. Rdz. 1499).

4. Sofern es sich bei dem BESCHENKTEN um mehrere Personen handelt, gelten die Regelungen in den §§ 4, 5, 6 und 7 jeweils individuell für den einzelnen BESCHENKTEN und dessen geschenkten Teil. Nur gegen denjenigen BESCHENKTEN, gegenüber dem eine der formulierten

Bedingungen eintritt, soll also ein Rückübertragungsanspruch bestehen und auch nur bzgl. dessen geschenkten Anteils.

### **§ 9 Anrechnung und Ausgleichung**

1. Der SCHENKER bestimmt hiermit im Sinne von § 2315 Abs. 1 BGB, dass seine heutige Zuwendung an den BESCHENKTEN auf dessen Pflichtteil angerechnet werden soll.
2. Zur Ausgleichspflicht gem. § 2050 BGB wird festgehalten, dass es keiner ergänzenden Ausgleichsregelung bedarf, weil alle Kinder heute bedacht werden.

### **§ 10 Besitz- und Gefahrübergang**

1. Die Übergabe des Schenkungsgegenstandes erfolgt mit der heutigen Beurkundung.
2. Mit der Übergabe gehen - soweit das Nießbrauchsrecht gemäß § 3 dieses Vertrages nicht vorgeht - Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer von dem SCHENKER nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstandes auf den BESCHENKTEN über.

### **§ 11 Gewährleistung**

Dem BESCHENKTEN ist der Vertragsgegenstand ausreichend bekannt. Er übernimmt ihn in seinem derzeitigen Zustand. Die Gewährleistung des SCHENKERS für Größe, Güte und Beschaffenheit wird ausgeschlossen.



**§ 12 Auflassung**

1. Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, dass das in § 1 dieses Vertrages genannte Eigentum vom SCHENKER auf den BESCHENKTEN übergehen soll, bei mehreren zu den in § 2 Ziff. 1 genannten Idealanteilen. Demgemäß bewilligen und beantragen sie die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch auf den BESCHENKTEN.
2. Der Notar wird beauftragt, den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen, sobald alle Umschreibungsvoraussetzungen erfüllt sind.

**§ 13 Vormerkung**

Eine Vormerkung soll nicht eingetragen werden.

**§ 14 Vollmacht**

1. Die Vertragschließenden erteilen hiermit den Notarangestellten  
??  
jedem für sich die gegenüber Dritten unbeschränkt geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, übertragbare und über den Tod des Vollmachtgebers hinaus geltende Vollmacht, alle zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben.
2. Zu dieser Vollmacht vereinbaren die Vertragschließenden mit dem Notar folgendes:

Die Vollmacht ist eine **Treuhandvollmacht**. Sie kann nur vor dem Notar Dr. Mickel sowie seinem Vertreter im Amte ausgeübt werden. Diese haften für die korrekte Ausübung der Vollmacht. Die Bevollmächtigten selbst trifft keine persönliche Haftung.

Die Vollmacht erlischt mit der vollständigen Abwicklung dieser Urkunde.

3. Inhalt, Umfang und Bedeutung der Vollmacht wurden vom Notar mit den Beteiligten erörtert.

### **§ 15 Aufträge an den Notar**

1. Die Vertragsparteien beauftragen den Notar, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen und alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und in Empfang zu nehmen.

Die Genehmigungen sollen mit ihrem Zugang bei dem Notar für und gegen alle Beteiligten wirksam werden.

Der Notar wird ermächtigt, Anträge auf Genehmigungen zurückzunehmen und später neu zu stellen, Rechtsmittel einzulegen, zu begründen und zurückzunehmen.

2. Die Vertragsbeteiligten weisen den Notar ausdrücklich an, die zur Eigentumsumschreibung nötigen Erklärungen für sie einzuholen und auch sonst zum Vollzug des Vertrages für sie tätig zu werden.

### **§ 16 Steuern**

1. Im Hinblick auf § 3 Ziff. 6 GrEwStG gehen die Vertragschließenden davon aus, dass Grunderwerbsteuer nicht anfällt.
2. Eine eventuelle Schenkungssteuer trägt der BESCHENKTE in Höhe seiner Veranlagung.

### **§ 17 Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Abwicklung trägt der BESCHENKTE, mehrere zu gleichen Teilen.

**§ 18 Hinweise des Notars**

Die Vertragschließenden wurden darauf hingewiesen:

1. dass alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und dass bei einem Verstoß gegen diese Bestimmung der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam ist;
2. dass das Eigentum erst mit der Eintragung in das Grundbuch, nicht schon mit dem Abschluss dieses Vertrages übergeht;
3. dass die Umschreibung des Eigentums ggf. erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt;
4. dass der Notar für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet.

**§ 19 Wertangaben**

1. Den Wert der Schenkung geben die Beteiligten entsprechend dem Verkehrswert des Grundstücks an mit €
2. Den Jahreswert des Nießbrauchsrechtes geben die Beteiligten an mit €

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen einschließlich aller eventuellen handschriftlichen Änderungen und Ergänzungen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

**Autor: Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Mickel nach dem Stand vom Juli 2011**

Bitte beachten Sie, dass alle allgemeinen rechtlichen Hinweise und Ausführungen nie eine konkrete Beratung im Einzelfall ersetzen können. Außerdem ist nie auszuschließen, dass vom vorgenannten Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Beitrags bis zum heutigen Zeitpunkt bereits Änderungen oder Ergänzungen der Rechtsentwicklung berücksichtigt werden müssen. Aus diesem Grunde wird für die aktuelle Richtigkeit der Ausführungen in dem obigen Beitrag keinerlei Gewähr übernommen, wenn sie nicht ausdrücklich und schriftlich auf Nachfrage bestätigt wurde.