

## XII. Nachlassauseinandersetzungsvertrag

### 1. Erblasser / Verstorbener

Anrede		Herr		Frau
Vorname/n				
Nachname				
Geburtsname				
Geburtsdatum / -ort				
Sterbedatum / -ort				
Staatsangehörigkeit				
Letzter Wohnsitz (Anschrift):				
Letzter gewöhnlicher Aufenthalt (Lebensmittelpunkt)				
Zuständiges Nachlassgericht (Name und Anschrift)				
Ggfs. Aktenzeichen des Nachlassgerichts				
Bitte fügen Sie sämtlichen Schriftverkehr mit dem Nachlassgericht bei, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle Dokumente über die <b>Eröffnung</b> von Testamenten / Erbverträgen</li> <li>• sowie einen etwa erteilten <b>Erbschein</b></li> </ul>				

## 2. Erben / Veräußerer

Miterbe 1				
Anrede	<input type="checkbox"/>	Herr	<input type="checkbox"/>	Frau
Vorname/n				
Nachname				
Geburtsname				
Geburtsdatum				
Straße / Hausnummer				
PLZ / Wohnort				
Telefon				
Staats- angehörigkeit				
Steuerl. IdNr. <small>(nicht: Steuernummer)</small>				

Miterbe 2				
Anrede	<input type="checkbox"/>	Herr	<input type="checkbox"/>	Frau
Vorname/n				
Nachname				
Geburtsname				
Geburtsdatum				
Straße / Hausnummer				
PLZ / Wohnort				
Telefon				
Staats- angehörigkeit				
Steuerl. IdNr. <small>(nicht: Steuernummer)</small>				

<b>Miterbe 3</b>			
Anrede		Herr	Frau
Vorname/n			
Nachname			
Geburtsname			
Geburtsdatum			
Straße / Hausnummer			
PLZ / Wohnort			
Telefon			
Staats- angehörigkeit			
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)			

<b>Miterbe 4</b>			
Anrede		Herr	Frau
Vorname/n			
Nachname			
Geburtsname			
Geburtsdatum			
Straße / Hausnummer			
PLZ / Wohnort			
Telefon			
Staats- angehörigkeit			
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)			

Etwaige weitere Erben fügen Sie bitte auf einer zusätzlichen Anlage bei.

### 3. Erwerber im Rahmen der Nachlassauseinandersetzung

	Miterbe 1
	Miterbe 2
	Miterbe 3
	Miterbe 4

	Zusammen mit seinem/ihren Ehegatten, dessen Daten lauten:
--	---

<b>Miterwerbender Ehegatte</b>				
Anrede	<input type="checkbox"/>	Herr	<input type="checkbox"/>	Frau
Vorname/n				
Nachname				
Geburtsname				
Geburtsdatum				
Straße / Hausnummer				
PLZ / Wohnort				
Telefon				
Staats- angehörigkeit				
Steuerl. IdNr. <small>(nicht: Steuernummer)</small>				

Erwerbsverhältnis bei mehreren Erwerbern:	
	je zur Hälfte (50% / 50%)
	zu folgenden Anteilen (z. B. 80% / 20%):
	in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Gesellschaftsvertrag bitte in Kopie vorlegen.)

## 4. Vollmacht / Vertretung

	Alle Veräußerer und Erwerber sind zur Beurkundung persönlich anwesend.	
	Bei der Beurkundung wird folgender Beteiligter nicht persönlich anwesend sein:	
	(Name des vertretenen Beteiligten)	
	Der vertretene Beteiligte wird:	
		den Vertrag nachträglich bei einem (anderen) Notar genehmigen.
		durch folgende Person vertreten:
	(Vor- und Nachname, Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift, Telefonnr. d. Vertreters)	
		<p>Der Vertreter handelt mittels einer notariellen (General-)Vollmacht.</p> <p>Die Vollmacht wird in Kopie beigefügt und zur Beurkundung in Urschrift/Ausfertigung vorgelegt.</p> <p>Achtung: Die Vollmacht muss vorab in Kopie vorgelegt werden zur Prüfung, ob der vorgesehene Vertrag mit dieser Vollmacht überhaupt möglich ist.</p>
		<p>Der Vertreter handelt als gerichtlich bestellter Betreuer.</p> <p>Der Betreuerausweis wird in Kopie beigefügt und zur Beurkundung in Urschrift vorgelegt.</p> <p>Achtung: Grundstücksgeschäfte müssen vom Betreuungsgericht genehmigt werden. Bitte stimmen Sie die Genehmigungsfähigkeit des Vertrags sowie die ungefähre Dauer des Genehmigungsverfahrens vorab mit dem Betreuungsgericht ab.</p>

## 5. Vertragsgegenstand (Grundstück mit Gebäude)

Gemarkung (Ort / Ortsteil):	
Flurstück Nr.:	
Grundbuchnummer:	
Straße / Hausnummer:	
Art des Gebäudes:  (z. B. Wohnhaus, Wochenendhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Lagerhalle)	
Baujahr des Gebäudes:	
Erstbezug im Jahr:	
Letzte Sanierung im Jahr:	
Denkmalschutz:	<input type="checkbox"/> Nein, es besteht kein Denkmalschutz.
	<input type="checkbox"/> Ja, das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
Zustand des Gebäudes:	<input type="checkbox"/> Neuwertig.
	<input type="checkbox"/> Annähernd neuwertig.
	<input type="checkbox"/> Nicht renovierungsbedürftig.
	<input type="checkbox"/> Teilweise renovierungsbedürftig.
	<input type="checkbox"/> Stark renovierungsbedürftig / Sanierungsfall.
	<input type="checkbox"/> Zum Abriss vorgesehen.

## 6. Vertragsgegenstand (Wohnungs- und Teileigentum)

Gemarkung (Ort / Ortsteil):		
Flurstück Nr.:		
Grundbuchnummer:		
Straße / Hausnummer:		
Wohnung / Einheit Nr.:		
Sondernutzungsrecht an:	<input type="checkbox"/>	Stellplatz Nr. bzw. Buchstabe:
	<input type="checkbox"/>	Gartenfläche.
	<input type="checkbox"/>	Sonstiges:
Baujahr des Gebäudes:		
Erstbezug im Jahr:		
Letzte Sanierung im Jahr:		
Denkmalschutz:	<input type="checkbox"/>	Nein, es besteht kein Denkmalschutz.
	<input type="checkbox"/>	Ja, das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
Zustand des Gebäudes:	<input type="checkbox"/>	Neuwertig.
	<input type="checkbox"/>	Annähernd neuwertig.
	<input type="checkbox"/>	Nicht renovierungsbedürftig.
	<input type="checkbox"/>	Teilweise renovierungsbedürftig.
	<input type="checkbox"/>	Stark renovierungsbedürftig / Sanierungsfall.
	<input type="checkbox"/>	Zum Abriss vorgesehen.
Hausverwalter: (Firma/Name, Anschrift)		
<p>HINWEIS: Bitte übersenden Sie uns – sofern vorhanden – auch eine Kopie der Teilungserklärung nebst etwaigen Nachträgen sowie des Aufteilungsplans.</p>		

## 7. Vertragsgegenstand (Bauplatz / Teilfläche)

Gemarkung (Ort / Ortsteil):		
Flurstück Nr.:		
Grundbuchnummer:		
Art des Grundstücks: (z. B. Bauplatz, Bauerwartungsland, Verkehrsfläche, usw.)		
Erschließungszustand:	<input type="checkbox"/>	Vollständig als Bauland erschlossen.
	<input type="checkbox"/>	Teilweise als Bauland erschlossen wie folgt:
	<input type="checkbox"/>	Nicht als Bauland erschlossen.
Veräußerung einer Teilfläche?	<input type="checkbox"/>	Nein, veräußert wird das Gesamtgrundstück.
	<input type="checkbox"/>	Ja, veräußert wird eine Teilfläche von
		qm.
		Bitte hierzu vorlegen: Entwurf des Fortführungsnachweises vom Vermessungsingenieur (öbV) oder amtlicher Fortführungsnachweis der Vermessungsbehörde!
	<input type="checkbox"/>	Sind Dienstbarkeiten zur Absicherung von Zufahrten, Versorgungsleitungen oder baurechtlichen Abstandsflächen erforderlich?
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		Ja, es ist folgende Dienstbarkeit nötig:
		Legen Sie bitte einen Lageplan bei, aus dem sich der Ausübungsbereich des Rechts ergibt!



## 8. Vertragsgegenstand (Land- und Forstwirtschaft)

Gemarkung (Ort / Ortsteil):			
Flurstück Nr.:			
Grundbuchnummer:			
Art des Grundstücks:	<input type="checkbox"/>	Ackergrundstück.	
	<input type="checkbox"/>	Obstbaumwiese.	
	<input type="checkbox"/>	Grünland.	
	<input type="checkbox"/>	Waldgrundstück.	
	<input type="checkbox"/>	Gartengrundstück	
	<input type="checkbox"/>	Gerodeter (unbestockter) Weinberg.	
	<input type="checkbox"/>	Bestockter Weinberg.	
	<input type="checkbox"/>		
Flurbereinigung:	<input type="checkbox"/>	Es ist kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.	
	<input type="checkbox"/>	Der Vertragsgegenstand befindet sich in einem aktuell laufenden Flurbereinigungsverfahren. (Bitte weitere Unterlagen hierzu beifügen!)	
Bebauung / Gebäude:	<input type="checkbox"/>	Unbebaut.	
	<input type="checkbox"/>	Geräte- / Gartenhütte.	
	<input type="checkbox"/>	Weinberghäuschen.	
	<input type="checkbox"/>	Scheune / Schuppen.	
	<input type="checkbox"/>		
	Sofern bebaut: Besteht eine Gebäudeversicherung (Brand- und Elementarschadensversicherung)?		
<input type="checkbox"/>	Ja.	<input type="checkbox"/>	Nein.

## 9. Genehmigung des Landwirtschaftsamts

In bestimmten Fällen muss die Veräußerung von Grundeigentum vom zuständigen Landratsamt (Landwirtschaftsamt) nach § 3 Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) genehmigt werden.

Zur Abklärung, ob die Genehmigung erforderlich ist oder nicht, beantworten Sie bitte die folgenden Fragen:

Nr.	Frage:	Antwort:	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1)	Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand eine Hofstelle oder ein Wirtschaftsgebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs?	<input type="checkbox"/>	Ja
		<input type="checkbox"/>	Nein
2)	Ist der Vertragsgegenstand land- oder forstwirtschaftlich genutzt oder nutzbar <u>und</u> (allein oder zusammen mit anderen im Eigentum des Veräußerers stehenden räumlich zusammenhängenden Grundstücken) mindestens einen Hektar (10.000 qm) groß?	<input type="checkbox"/>	Ja
		<input type="checkbox"/>	Nein
3)	Dient der Vertragsgegenstand dem Weinbau oder einem Betrieb mit gartenbaulicher Erzeugung <u>und</u> ist (allein oder zusammen mit anderen im Eigentum des Veräußerers stehenden räumlich zusammenhängenden Grundstücken) mindestens 0,5 Hektar (5.000 qm) groß?	<input type="checkbox"/>	Ja
		<input type="checkbox"/>	Nein

**HINWEIS** zum „räumlichen Zusammenhang“ von Grundstücken:

Als räumlich zusammenhängend gelten auch Grundstücke, die durch Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 des Straßengesetzes (beschränkt öffentliche Wege, insbesondere: öffentliche Feld- und Waldwege; Radwege, soweit sie nicht Bestandteil einer anderen öffentlichen Straße sind; Fußgängerbereiche; Friedhof-, Kirch- und Schulwege, Wander- und sonstige Fußwege) oder durch Gräben, die in öffentlichem Eigentum stehen, voneinander getrennt sind.

Sofern Frage 2) und/oder 3) bejaht wurde: Der Vertragsgegenstand bildet mit

keinem anderen Grundstück des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche.

folgendem/n Grundstück/en des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche:

Bitte die jeweilige Nummer des Flurstücks sowie die Größe (in qm) angeben.

**HINWEIS:** Ist der Vertrag genehmigungspflichtig wird empfohlen, vorab(!) mit dem Landratsamt (Landwirtschaftsamt) abzuklären, ob die Genehmigung erteilt wird oder nicht.

## 10. Verkehrswert des Vertragsgegenstands

Der Verkehrswert beträgt insgesamt €	
<b>HINWEIS:</b> Eine Wertangabe ist hier zwingend erforderlich. Die Wertermittlung ist nicht Aufgabe des Notars. Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke erfahren Sie bei der jeweiligen Markungsgemeinde. Verkehrswerte von bebauten Objekten bitte im Zweifel grob geschätzt angeben.	
Sofern der Vertragsgegenstand <u>mehrere Objekte</u> umfasst: Der Gesamtwert verteilt sich auf die einzelnen Objekte wie folgt:	
Flst. bzw. Sondereigentum Nr.	Teilbetrag in €

## 11. Ausgleichszahlung an weichende Miterben

Der Erwerber hat keine Ausgleichszahlung zu erbringen.					
Der Erwerber hat folgende Ausgleichszahlung/en zu leisten:					
Miterbe:					
Betrag:					
IBAN:					
DE99	9999	9999	9999	9999	99
Miterbe:					
Betrag:					
IBAN:					
DE99	9999	9999	9999	9999	99
Miterbe:					
Betrag:					
IBAN:					
DE99	9999	9999	9999	9999	99
Die Ausgleichszahlung erfolgt vollständig aus Eigenkapital des Erwerbers. Es erfolgt keine Finanzierung über Kredite.					
Die Finanzierung der Ausgleichszahlung erfolgt ganz oder teilweise über Kredite. Die Finanzierung des Erwerbers übernimmt folgende Bank:					
(Bank, Sachbearbeiter, Telefonnummer)					
	Die Finanzierungsbank benötigt auf dem Vertragsgegenstand eine neue Grundschuld als Kreditsicherheit. (Formulare unverzüglich vorlegen!)				
	Die Finanzierungsbank übernimmt auf dem Vertragsgegenstand bereits eingetragene Grundschuld/en als Kreditsicherheit.				
	Der Vertragsgegenstand wird nicht als Kreditsicherheit verwendet (z. B. Verwendung einer Grundschuld auf einem anderen Objekt).				

## 12. Schuldübernahme

Ist der Vertragsgegenstand noch mit Schulden belastet, die im Grundbuch durch Grundpfandrechte abgesichert sind?	
Nein, der Vertragsgegenstand ist schuldenfrei.	
Ja. Zu den bestehenden Verbindlichkeiten wird Folgendes vereinbart:	
Darlehensschuldner ist der Veräußerer (d. h. die Erbengemeinschaft). Dies soll auch so bleiben. Vereinbarungen zu bestehenden Darlehen (z. B. eine Schuldübernahme des Erwerbers zur Haftungsfreistellung der weichenden Miterben) sind nicht erforderlich.	
Der Erwerber hat alle durch Grundpfandrechte gesicherten Verbindlichkeiten zum Stichtag der Besitzübergabe alleine zu übernehmen. Dies sind folgende Darlehen:	
Bank:	
Darlehensnummer:	
aktueller Sollstand: €	
Bank:	
Darlehensnummer:	
aktueller Sollstand: €	
HINWEIS: Bitte nehmen Sie vorab Kontakt mit der jeweiligen Bank auf, ob die Schuldübernahme genehmigt wird.	

### 13. Stichtag der Besitzübergabe

Die Besitzübergabe (d. h. der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten) erfolgt mit Wirkung ab:	
	sofort (d. h. dem Tag der Beurkundung des Vertrags).
	folgendem Stichtag (Datum):
<b>HINWEIS:</b> Für Fragen zur steuerlichen Behandlung der unterschiedlichen Übergabestichtage (insbesondere der steuerlichen Anerkennung rückwirkender Übergabestichtage) wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater oder das Finanzamt.	

### 14. Vermietung und Verpachtung

Ist der Vertragsgegenstand aktuell vermietet oder verpachtet?				
	Nein.			
	Ja, und zwar:		vollständig.	teilweise:
	Mieter bzw. Pächter ist:		der Erwerber.	dritte Person.
	Miet-/Pachtvertrag wird vom auf den Erwerber übernommen.			
	Mieter/Pächter = Erwerber: Miet-/Pachtvertrag endet mit Übergabe.			

## 15. Einwilligung in die elektronische Kommunikation

	<p>Der/Die Unterzeichner wünscht/wünschen ausdrücklich <u>keine elektronische Kommunikation</u> in dieser Beurkundungsangelegenheit. Sämtliche Kommunikation soll daher telefonisch oder postalisch erfolgen.</p>
	<p>Der/Die Unterzeichner willigt/willigen ausdrücklich in eine elektronische Kommunikation in dieser Beurkundungsangelegenheit ein. Personenbezogene Daten dürfen daher auch <u>unverschlüsselt</u> in elektronischer Form (z. B. ein Urkundenentwurf im PDF-Format ohne zusätzlichen Kennwortschutz) an eine oder mehrere dem Notariat mitgeteilt E-Mail-Adresse/n übermittelt werden.</p> <p>Der Notar und seine Mitarbeiter werden von jeder Haftung entbunden, die aus der fehlerhaften (auch unleserlichen!) Übermittlung von E-Mail-Adressen seitens der Beteiligten entsteht.</p> <p>Es ist bekannt, dass diese Einwilligung jederzeit formfrei gegenüber dem Notariat widerrufen werden kann.</p> <p>Für eine unverschlüsselte elektronische Kommunikation ist die <u>Einwilligung aller an der Beurkundung beteiligten Personen</u> erforderlich.</p>

## 16. Beurkundungsauftrag

Notar Alexander Klein in Öhringen wird mit der Beurkundung des Nachlassauseinandersetzungsvertrags beauftragt. Ein Vertragsentwurf soll an Veräußerer und Erwerber (bzw. o. g. Vertreter) übersandt werden.

HINWEIS: Es ist stets empfehlenswert, dass **alle** Beteiligten einen Entwurf erhalten.

(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)