

Tim Kraus, Notar

ERFURTER STR: 23, 97638 MELLRICHTSTADT

09776 5008

mail@notar-kraus.de

Fragebogen zur Vorbereitung eines Hofübergabevertrags

Dieser Fragebogen dient der Datenerhebung für die Vertragsgestaltung. Er erklärt die zentralen Klauseln und fragt alle erforderlichen Angaben ab. Eine steuerliche Beratung ist zwingend erforderlich, da der Notar nicht steuerlich berät.

Haben Sie die beabsichtigte Übergabe bereits durch einen Steuerberater/in oder eine andere fachkundige Stelle prüfen lassen (Ja/Nein)

Grundsteuerwert: _____ (Bitte Bescheid beifügen, dieser muss zwingend vorgelegt werden)

1. Beteiligte und Vertretung

1.1 Übergeber:

Name, Geburtsdatum, Anschrift, Familienstand, Güterstand (ggf. Ehevertrag)

1.2 Ehegatte des Übergebers:

Name, Geburtsdatum, Anschrift, Familienstand, Güterstand

1.3 Erwerber:

Name, Geburtsdatum, Anschrift, Familienstand, Güterstand

1.4 Weitere Kinder des Übergebers:

Name, Geburtsdatum, Anschrift, Familienstand, Güterstand

Warum wichtig: Pflichtteilsrechtliche Regelungen und Abfindungen

2. Grundbuch und Grundstücke

Bitte alle Grundstücke vollständig aufführen. Grundbuchauszüge als Anlage beifügen.

AG	Grundbuch- Blatt	Gemarkung	Flurstück(e)	Größe	Lage/Beschr.

2.1 Abt. III (Grundpfandrechte): Gläubiger, Nominal, laufende

Darlehensnummer _____, Bank _____

2.2 Gehört der Grundbesitz zum landwirtschaftlichen Betrieb?

Betriebsnummer: _____

Warum wichtig: Der Vertrag übergibt den gesamten Betrieb samt Grundbesitz. Abt. II/III steuern Duldungs- und Tilgungspflichten.

3. Hofstelle, Inventar, sonstige Rechte

3.1 Hofstelle: Wohn- und Wirtschaftsgebäude _____ (Adresse/Flurstück)

3.2 Inventar: Vieh, Maschinen, Geräte, Vorräte, Erzeugnisse (Listen/Anlagen beifügen)

3.3 Mitgliedschaften/Genossenschaften/Gemeinschaften: Bezeichnung, Mitglieds-Nr., Übernahme? [Ja/Nein]

Warum wichtig: Mitübergeben werden alle zum Betrieb gehörenden Sachen und Rechte, soweit nicht ausdrücklich ausgenommen.

4. Nicht zu übergebendes Vermögen / Ausnahmen

4.1 Einrichtungsgegenstände für Austragswohnung (Liste)

4.2 Privates Geldvermögen/Wertpapiere/persönliche Gegenstände: Konto: _____

4.3 Konkrete Gegenstände (z. B. Pkw, Genossenschaftsanteile): Kennzeichen _____

4.4 Photovoltaikanlage auf bestimmten Dächern ausgeschlossen? [Ja/Nein]. Wenn ja: genaue Bezeichnung.

4.5 Weitere auszunehmende Grundstücke/Flurstücke: _____

Warum wichtig: Nur ausdrücklich ausgenommene Gegenstände verbleiben beim Übergeber.

5. Energieanlagen

5.1 Photovoltaikanlage vorhanden? [Ja/Nein]. Standort (Flurstück/Dach), Betreiber, Eigentümer.

5.2 Seit wann ist die PV-Anlage in Betrieb? Einspeisevertrag (Netzbetreiber, Vertragsnr.), Vergütungssystem.

5.3 Umgang mit PV im Vertrag:

a) PV verbleibt beim Übergeber. Duldung als schuldrechtliche Gestattung [Ja/Nein]

b) Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeit für PV [Ja/Nein]

c) Übertragung der PV samt Verträgen auf den Erwerber [Ja/Nein]

5.4 Biogasanlage vorhanden? [Ja/Nein]. Betreiber, Eigentümer, Standort, Genehmigungen.

Warum wichtig: Betrieb, Eigentum und Absicherung der Anlagen unterscheiden sich. Auswirkungen auf Grundbuch, Haftung und Steuern.

6. Besitz-/Nutzungsübergang und Pacht

6.1 Stichtag für Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr, Verkehrssicherung: _____

6.2 Bestehen Miet-/Pachtverhältnisse? [Ja/Nein]. Wenn ja: Parteien, Datum, wesentliche Inhalte, Übernahme?

6.3 Gab es bisherige Verpachtung an Erwerber oder GbR? Details und Aufhebung/Übernahme.

Warum wichtig: Ab Stichtag trägt der Erwerber Lasten und erhält Nutzungen. Pachtübernahmen sind anzeigepflichtig.

7. Vorsorgeleistungen (Altenteil/Leibgeding)

7.1 Berechtigte Person(en): Übergeber allein / beide Ehegatten / Gütergemeinschaft / Gesamtgläubiger?

7.2 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht: genaue Räume, Keller/Speicher/Garage, Garten; Überlassung an Dritte ausgeschlossen.

7.3 Erhaltung/Unterhaltung der Wohnung: wer trägt Reparaturen und Nebenkosten?

7.6 Wiederkehrende Geldleistung (dauernde Last): Monatsbetrag € _____, Fälligkeit, Indexierung (VPI-Basis 2020).

7.10 Beerdigung/Grabpflege: Kostentragung und Umfang.

Warum wichtig: Diese Rechte werden teils dinglich gesichert (Wohnrecht/Reallast) und prägen die wirtschaftliche Tragfähigkeit.

9. Verbindlichkeiten und Grundpfandrechte

9.1 Übernommene Grundpfandrechte: Gläubiger, Nominal, Zinsen/Nebenleistungen, gesicherte Darlehen.

Bank: _____ Darlehenshöhe: _____

9.3 Persönliche Haftung des Erwerbers mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung notwendig? [Ja/Nein]

9.4 Rangrücktritte erforderlich wegen Wohnungsrecht? (welches Flurstück, zu wessen Gunsten)

Warum wichtig: Haftungsfreistellung des Übergebers und Vollzug der Eigentumsumschreibung können von Bankzustimmungen abhängen.

10. Bedingte Auszahlungsverpflichtung bei Aufgabe/Veräußerung

[Ja/Nein]

Warum wichtig: Sichert den Übergeber wirtschaftlich ab und steuert kurzfristige Veräußerungen.

11. Rückforderungsrecht

11.1 Kein Rückforderungsrecht gewünscht? [Ja] / Rückforderungsrecht vereinbaren? [Ja]

11.2 Rückforderungsgründe: unzulässige Veräußerung/Belastung, Zwangsvollstreckung/Insolvenz, steuerliche Inanspruchnahme, Trennung etc.

11.3 Vormerkung zur Sicherung: Rang, Abtretung an Ehegatten aufschiebend?

Warum wichtig: Rückfallrechte sichern den Vertragszweck und Familienbindung des Betriebs.

12. Pflichtteilsrecht

12.1 Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht geplant? [Ja/Nein]

12.2 Verzichtende Personen: Ehegatte des Übergebers, Geschwister des Erwerbers? Nennung mit Daten.

12.3 Abfindungsbetrag je Person € _____, Fälligkeit bis _____. Zins-/Stundungsabrede?

Warum wichtig: Vermeidet spätere Konflikte zwischen Geschwistern und Pflichtteil kann nicht mehr durch staatliche Stellen geltend gemacht werden z.B. bei Pflegebedürftigkeit des Ehegatten. Abfindung und Fristen haben ertrag- und schenkungsteuerliche Folgen.

Anlage A: Übersicht aller Grundstücke

