

UR-Nr. \_\_\_\_/2019

der Urkundenrolle für das Jahr Zweitausendneunzehn - 2019 -

Verhandelt

zu Musterstadt im Amtszimmer des Notariats Dr. Notar Wunderbar

am (Datum) Zweitausendneunzehn - \_\_.\_\_.2019 -

Vor dem unterzeichneten Notar

**Dr. Notar Wunderbar**

mit dem Amtssitz in Musterstadt

e r s c h i e n e n :

die Eheleute

1. Herr **Max Mustermann**, geb. am 16.08.1957,  
wohnhaft Musterstraße 1, 12345 Musterstadt.
2. Frau **Marta Mustermann**, geb. am 17.01.1959,  
wohnhaft Musterstraße 1, 12345 Musterstadt.

Die Erschienenen wiesen sich dem Notar durch die Vorlage ihres jeweiligen amtlichen Bundespersonalausweises aus.

Die Erschienenen erklärten, dass sie nachfolgend jeweils im eigenen Namen handeln werden.

Die Erschienenen erklärten, handelnd wie vorstehend angegeben, mit der Bitte um Beurkundung was folgt:

Wir schließen folgenden

**Vertrag über die Aufhebung des Güterstandes der Zugewinnngemeinschaft  
nebst Übertragung von Immobilienvermögen zur Abgeltung des  
Zugewinnausgleichsanspruchs  
Vorbemerkungen**

- (1) Wir haben am \_\_.\_\_.19\_\_ vor dem Standesbeamten des Standesamtes in \_\_\_\_\_ die Ehe geschlossen. Wir sind beide deutsche Staatsangehörige und leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft; einen Ehevertrag haben wir nicht geschlossen.
- (2) Aus unserer Ehe sind die gemeinsamen Kinder

**Maria Mustermann**, geb. am \_\_.\_\_.19\_\_,  
und  
**Mark Mustermann**, geb. am \_\_.\_\_.19\_\_,

hervorgegangen.

- (3) Die Erschienenen beabsichtigen im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung zur Aufhebung des gesetzlichen Güterstandes der Zugewinnngemeinschaft einen vorzeitigen Ausgleich des seit Eingehung der Ehe entstandenen Zugewinns vorzunehmen, um eine vermögensrechtliche Stärkung der Erschienenen zu 2.) als ausgleichsberechtigtem Ehepartner und eine rechtlichen Ordnung der ehelichen Lebensgemeinschaft zu erzielen.

**Teil A.**  
**Ehevertrag**

**I.**

**Gütertrennung, Ausgleich des Zugewinns**

- (1) Wir schließen für die Dauer unserer Ehe mit Ablauf des heutigen Tages den Güterstand der Zugewinnngemeinschaft mit allen güterrechtlichen und erbrechtlichen Folgen aus. Für unsere Ehe soll der Güterstand der Gütertrennung gemäß § 1414 BGB gelten.
- (2) Wir sind darüber einig, dass jegliches Vermögen, das auf den Namen eines jeden Ehegatten in Grundbüchern oder sonstigen öffentlichen Büchern, bei

Banken/Sparkassen oder in sonstiger Weise für diesen verbucht ist, alleiniges und ausschließliches Eigentum des betreffenden Ehegatten sein soll. Jedem Ehegatten sollen am Vermögen des anderen Ehegatten keine Ansprüche zustehen.

- (3) Der Notar hat uns darüber belehrt, dass durch diese Vereinbarung die gesetzlichen Verfügungsbeschränkungen beim gesetzlichen Güterstand und vor allem der Zugewinnausgleich im Falle einer Scheidung wegfallen. Ferner hat er die Auswirkungen dieser Vereinbarung auf die gesetzlichen Erb- und Pflichtteilsrechte erläutert.
- (4) Der Notar hat mit uns erörtert, wie durch Gegenüberstellung des Anfangs- und Endvermögens eines jeden Ehegatten der Zugewinn und ein eventueller Zugewinnausgleich zu ermitteln sind. Wir möchten diese Ermittlungen in dieser Urkunde nicht im Einzelnen durchführen. Wir haben uns jedoch darauf geeinigt, den **Ausgleich des Zugewinns** nach Maßgabe des nachfolgenden **Teils B. dieser Urkunde** durchzuführen.
- (5) Wir beantragen die Eintragung der Gütertrennung in das Güterrechtsregister. Der Antrag auf Eintragung soll jedoch vorerst nicht gestellt werden. Jeder von uns ist jedoch berechtigt, die Eintragung in das Güterrechtsregister herbeizuführen.

## II.

### **Versorgungsausgleich, Unterhalt**

- (1) Der Notar hat uns die gesetzlichen Bestimmungen über den Versorgungsausgleich sowie des Nachscheidungsunterhalts von Ehegatten im Fall der Scheidung unserer Ehe erläutert.

Regelungen zum Versorgungsausgleich und zum Ehegattenunterhalt bei einer etwaigen Scheidung unserer Ehe wollen wir heute nicht treffen.

Ebenso wünschen wir keine erbrechtlichen Regelungen.

## III.

### **Belehrungen des Notars**

- (1) Uns ist aufgrund unserer vor der Beurkundung eingeholten Erkundigungen, rechtlichen Beratungen und aufgrund der Information durch den beurkundenden Notar die Bedeutung der Vereinbarung der Gütertrennung bekannt.

- (2) Schließlich hat uns der Notar darauf hingewiesen, dass nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ein Ehevertrag der inhaltlichen Kontrolle auch insoweit unterliegen kann, als ggf. vorhandene vertragliche Disparitäten zur Unwirksamkeit des Vertrages führen können. Der Umfang sowie die Reichweite dieser Rechtsprechung sind derzeit in ihren praktischen Auswirkungen noch nicht fest umrissen, so dass im Einzelfall eine verlässliche Prognose über den Bestand eines Ehevertrages nicht abgegeben werden kann.

## **Teil B.**

### **I.**

#### **Ausgleich des Zugewinns**

- (1) Der während der bisherigen Ehedauer entstandene Zugewinn wird gemäß nachfolgender Ziffer II. dieser Urkunde ausgeglichen.
- (2) Aufgrund der bisherigen ununterbrochenen Zugewinnsgemeinschaft steht fest, dass die Ehefrau einen Anspruch auf Zugewinnausgleich gegenüber ihrem Ehemann zusteht.
- (3) Eine detaillierte vorläufige Berechnung des Zugewinnausgleichanspruchs der Erschienenen zu 2.) liegt den Erschienenen vor und ist diesen bekannt. Auf eine Beifügung der Berechnung zu dieser Urkunde als Anlage wird einvernehmlich verzichtet. Von den eingebundenen Beratern (Steuerberater, Rechtsanwälte) und auch von dem beurkundenden Notar kann in keiner Weise eine Gewähr oder Haftung für die Berechnung des Zugewinnausgleichanspruchs und dieser zu Grunde liegenden Vermögensgegenstände sowie deren Bewertung übernommen werden.
- (4) Soweit danach ein über dem Verkehrswert der zum Ausgleich übertragenen Vermögenswerte liegender, höherer Anspruch der Erschienenen zu 2.) auf Zugewinnausgleich festgestellt werden sollte, ist der Erschienene zu 1.) der Erschienenen zu 2.) gegenüber zum Ausgleich des mit der heutigen Übertragung noch nicht abgegoltenen Zugewinnausgleichanspruchs verpflichtet. Umgekehrt ist die Erschienene zu 2.) dem Erschienenen zu 1.) insoweit zum Ausgleich verpflichtet, sofern der der Erschienenen zu 2.) zustehende Zugewinnausgleichanspruch gegenüber dem Erschienenen zu 1.) niedriger sein sollte, als vorstehend angegeben.

**II.****Übertragung Immobilien/Grundbesitz****§ 1****Vertragsgegenstand / Grundbuchstand**1. A-Musterhaus Straße, Musterstadt (Privatvermögen)

Bei dem Grundbesitz, dessen alleiniger Eigentümer der Erschienenen zu 1.) ist, handelt es sich um den im Grundbuch von Musterstadt, Amtsgericht Musterstadt, **Blatt 12345**, Gemarkung Musterort, eingetragenen, folgenden Grundbesitz:

	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						
Lfd. Nr.	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe			
	Flur	Flurstück		ha	a	qm	
2	12	1234	Gebäude- und Freifläche, <b>A-Musterhaus Straße</b> <b>B-Musterhaus Straße</b>		—	—	
3	23	2345	Gebäude- und Freifläche, <b>A-Musterhaus Straße</b>		—	—	
4	34	3456	Gebäude- und Freifläche, <b>A-Musterhaus Straße</b> <b>B-Musterhaus Straße</b>		—	—	
5	45	4567	Gebäude- und Freifläche, <b>A-Musterhaus Straße</b>		—	3__	

In **Abt. II** des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:  
(wird anhand des aktuellen Grundbuchauszuges vom Notar ergänzt)

In **Abt. III** des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:  
(wird anhand des aktuellen Grundbuchauszuges vom Notar ergänzt)

(2) Der beurkundende Notar hat das Grundbuch einsehen lassen am \_\_.\_\_.2019.

## **§ 2**

### **Übertragung**

- (1) Der Erschienene zu 1.) überträgt einen **Miteigentumsanteil in Höhe von X % (X/1.000-stel Miteigentumsanteil)** an dem vorbezeichneten Grundbesitz gem. § 1 dieser Urkunde mit aufstehenden Gebäuden, den sonstigen Grundstücksbestandteilen und Zubehör auf die Erschienene zu 2.) – im Folgenden auch „Erwerberin“ - genannt.
- (2) Die Übertragung erfolgt mit sofortiger Wirkung.
- (3) Alle Rechte und Bestandteile sind mit übertragen.
- (4) Die Erwerberin nimmt die Übertragung hiermit an.

## **§ 3**

### **Gegenleistung**

Der Erschienene zu 1.) überträgt den in **§ 1** dieser Urkunde benannten Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz an die Erschienene zu 2.). Die Übertragung des Miteigentumsanteils durch den Erschienenen zu 1.) erfolgt zum Ausgleich des der Erschienenen zu 2.) gegenüber dem Erschienenen zu 1.) zustehenden Zugewinnausgleichsanspruchs gemäß den Vereinbarungen in Teil A. Abschnitt I. dieser Urkunde.

## **§ 4**

### **Haftung**

- (1) Der Grundbesitz bzw. der Miteigentumsanteil wird übertragen ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt. Der *Erschienene zu 1.)* haftet weder für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel noch für die Freiheit von Baulasten.
- (2) Die Erwerberin übernimmt den Vertragsgegenstand wie er liegt und steht.

## **§ 5**

### **Verbindlichkeiten**

- (1) Der übertragene Grundbesitz wird ohne Verbindlichkeiten *d.h. ohne die noch valutierenden Finanzierungsdarlehen auf die Erwerberin übertragen. Die bestehenden,*

*valutierenden Finanzierungsdarlehen bleiben unverändert und in vollem Umfang bei dem Erschienenen zu 1.).*

Rechte in **Abteilung III** des Grundbuches – soweit überhaupt vorhanden – werden nur in dinglicher Hinsicht von der Erwerberin übernommen und geduldet.

- (2) **Öffentliche Lasten** und Abgaben sowie Nutzungen gehen zum Zeitpunkt der Übertragung des Grundbesitzes gem. § 2 Absatz (2) dieses Vertrages auf die Erwerberin über. Rechte in Abteilung II des Grundbuches werden mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen von der Erwerberin übernommen.
- (3) Etwaige bestehende **Miet- und Pachtverhältnisse** werden von der Erwerberin übernommen.
- (4) Der **Besitz und die Nutzung, die Gefahr und die Lasten** einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen gehen auf die Erwerberin zum Zeitpunkt der Übertragung des Grundbesitzes gem. § 2 Absatz (2) dieser Urkunde über.
- (5) **Erschließungskosten** und sonstige Anliegerbeiträge trägt die Erwerberin für ihren Erwerb auch, soweit sie noch für die Vergangenheit durch Beitragsbescheid festgesetzt werden. Alle bisher angeforderten Beiträge sind bezahlt.

## **§ 6**

### **Auflassung**

- (1) Die Beteiligten sind darüber einig, dass das hälftige mit-Eigentum an dem übertragenen Grundbesitz auf die Erwerberin übergeht.
- (2) Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

## **§ 7**

### **Kosten und Steuern**

Alle durch diese Urkunde aufgelaufenen Kosten und Steuern trägt der Erschienene zu 1.).

## **§ 8**

### **Hinweise und Belehrungen des Notars**

Die Beteiligten sind vom Notar eingehend belehrt und darauf hingewiesen worden, dass

- (a) alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und bei einem Verstoß gegen die Bestimmung (§ 311 b BGB) der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam ist,
- (b) alle Beteiligten für die durch diese Beurkundung ausgelösten Steuern und Kosten als Gesamtschuldner haften,
- (c) persönlich für Erschließungsbeiträge nach BauGB und andere Erschließungskosten derjenige haftet, der im Zeitpunkt der Zustellung eines Beitragsbescheides der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist und dass Vereinbarungen über eine andere Kostentragung nur im Verhältnis unter den Beteiligten, nicht gegenüber dem Gläubiger solcher Beiträge, wirksam sind.

## **Teil C.**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder späterer Änderungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder sich in dem Vertrag oder in späteren Änderungen eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit des Vertrages oder späterer Änderungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die soweit dies rechtlich möglich ist, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.
- (2) Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass er für von den Beteiligten etwa gewünschte steuerliche Folgen sowie für die steuerlichen, insbesondere einkommensteuerlichen Folgen dieser Urkunde im übrigen keinerlei Gewähr übernehmen kann und hierzu auch nicht verpflichtet ist.
- (3) Von dieser Urkunde erhalten die Beteiligten jeweils eine Ausfertigung, das Finanzamt eine beglaubigte Abschrift sowie eine einfache Abschrift (Schenkungssteuerstelle) sowie die Kanzlei SHP Schneck, Hofmann & Partner (Bergheim) eine einfache Abschrift.



## **Teil D.**

### **Vollmacht**

Zur Erklärung und Anmeldung etwaiger auf Verlangen von Gerichten oder Behörden erforderlich werdender Änderungen der Urkunde und der Anmeldung beim Grundbuchamt bevollmächtigen die Beteiligten die Kanzleiangeestellten des Notariats Dr. Notar Wunderbar, Musterstadt, jeden einzeln, sie bei Abänderungen und Ergänzungen dieser Urkunde umfassend zu vertreten, soweit Vertretung gesetzlich möglich und zulässig ist. Die Vollmacht gilt über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass die Bevollmächtigten von jeglicher Haftung freigestellt werden und nur auf ausdrücklichen Auftrag und unter Anweisung durch den Notar tätig werden. Der Notar wird bevollmächtigt, die Angestellten namentlich zu benennen. Im Außenverhältnis ist jede Vollmacht unbeschränkt.

Sie sind insbesondere befugt, diese Urkunde nach Maßgabe der Erfordernisse des Grundbuchamtes abzuändern und /oder zu ergänzen, die Identität des übertragenen Grundbesitzes mit dem aufzulassenden Grundbesitz festzustellen und zu dem vorstehenden Vertrag die Auflassung zu wiederholen.

Sie sind insbesondere befugt, jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Anträge aus dieser Urkunde zu berichtigen, geteilt und beschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise wieder zurück zu ziehen, alle zur Durchführung dieses Vertrags zweckmäßigen Erklärungen, Anträge, Bewilligungen, Rangbestimmungen, Rangrücktritts- und Änderungserklärungen für sie abzugeben, neu zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und entgegen zu nehmen, insbesondere soweit dies zur Behebung etwaiger Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes zweckmäßig ist oder die Beteiligten einzelne Grundstücke und/oder Grundstücksteile unbewusst vergessen haben sollten (catch all Klausel).

Alle zu dieser Urkunde etwa erforderlichen Genehmigungen oder Erklärungen sollen von dem Notar eingeholt und mit Eingang bei dem Notar wirksam werden.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt, und von ihm und dem Notar, wie folgt, eigenhändig unterschrieben: