

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 :

1. Herr **Max Mustermann**, geb. am \_\_.\_\_.19\_\_,  
wohnhaft Musterstraße 123, 12345 Musterstadt.
2. Frau **Marta Mustermann**, geb. am \_\_.\_\_.19\_\_,  
wohnhaft Musterstraße 123, 12345 Musterstadt.

Die Erschienenen zu 1.) und zu 2.) sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen zu 1.) und zu 2.) erklärten, dass sie nachfolgend jeweils

- im eigenen Namen, sowie
- als Gesellschafter der „*Mustermann Besitz GbR*“ mit Sitz in Musterstadt – nachfolgend auch „**Gesellschaft**“ genannt –,

- als jeweils stets einzelvertretungsberechtigter und jeweils stets von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der „*Mustermann Besitz GbR*“ mit Sitz in Musterstadt,

handeln werden.

### PRÄAMBEL

Die Erschienenen zu 1.) und zu 2.) haben mit Feststellung des Gesellschaftsvertrags am heutigen Tag (UR Nr. \_\_\_\_/2019 des beurkundenden Notars) als die alleinigen Gründer und Gesellschafter die *Mustermann Besitz GbR* mit Sitz in Musterstadt errichtet. Zweck der Gesellschaft ist die eigene Vermögensverwaltung, insbesondere der Erwerb von Grundbesitz, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnbauten sowie sonstiger Gewerbeanlagen auf eigene Rechnung.

Zur Geschäftsführung und Vertretung in den Angelegenheiten der Gesellschaft und ihres Vermögens sind ausschließlich die beiden Gründungs-Gesellschafter, Herr **Max Mustermann** und Frau **Marta Mustermann**, einzeln berechtigt und verpflichtet. Etwaige, weitere Gesellschafter sind von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen.

Der geschäftsführende Gesellschafter vertritt die Gesellschaft auch dann stets allein, wenn mehrere Geschäftsführer vorhanden sind. Er ist stets berechtigt, als Vertreter der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen (Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB).

Die übrigen Regelungen des Gesellschaftsvertrages der in dieser Niederschrift gegründeten Gesellschaft sind in der Urkunde vom heutigen Tag (UR Nr. \_\_\_\_/2019 des amtierenden Notars) enthalten.

Nach Belehrung über die Bedeutung einer eidesstattlichen Versicherung und die Strafbarkeit unrichtiger an Eides Statt versicherter Angaben versichert ein jeder von uns hiermit gegenüber dem Grundbuchamt an Eides Statt, die Richtigkeit der vorstehenden Angaben.

Der Beteiligten zu 1.) ist mit 100 % und die Beteiligte zu 2.) mit 0 % am Gesellschaftsvermögen der vorgenannten GbR beteiligt.

Der Erschienenen zu 1.) – nachfolgend auch „**Einbringender**“ genannt – beabsichtigt nunmehr, mit dieser Urkunde **Grundbesitz** in die Gesellschaft einzubringen.

Die Einbringung des im Privatvermögen des Erschienenen zu 1.) befindlichen Grundbesitzes erfolgt **gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten**.

Die Einbringung stellt **keinen Veräußerungstatbestand** dar, da sich **sämtliche Immobilien außerhalb der Spekulationsfrist des § 23 EStG** befinden und die Einbringung deswegen nicht zu einem steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgewinn führt.

Des weiteren liegt zwar ein tauschähnlicher Vorgang vor (Einbringung des Grundbesitzes gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten), dieser muss jedoch hinter der **Bruchteilsbeurteilung** zurücktreten. Das eingebrachte Wirtschaftsgut wird dem jeweils einbringenden Steuerpflichtigen **im Umfang seiner Beteiligung wie bisher** zugerechnet. Es erfolgt ein Durchgriff auf die Ebene der Gesellschafter der GbR; es wird ausdrücklich verwiesen auf das hierzu ergangene BMF-Schreiben vom 05.10.2000; BStBl I 2000, Seite 1383.

Dies vorausgeschickt baten die Erschienenen um Beurkundung des nachfolgenden

### **Einbringungs- und Übertragungsvertrages**

**§ 1****Vertragsgegenstand**1. Musterstraße 123, Musterstadt

Bei dem einzubringenden Grundbesitz, dessen alleiniger Eigentümer der Erschienene zu 1.) ist, handelt es sich um den im Grundbuch von Musterort, 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
1	63	1234/1	Gebäude- und Freifläche, <b>Musterstraße 123</b>		3	81

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 Notar hat das Grundbuch am \_\_\_\_\_.2019 einsehen lassen.

## **§ 2**

### **Übertragung**

1. Der Erschienenen zu 1.) überträgt sein Eigentum an dem unter **§ 1 Abs. (1)** dieser Urkunde aufgeführten Grundbesitz, mit aufstehendem Gebäude, den sonstigen Grundstücksbestandteilen und Zubehör auf die „*Mustermann Besitz GbR*“, diese vertreten durch die Erschienenen zu 1.) und zu 2.) als deren einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer.
2. Die vorstehende Übertragung erfolgt mit Wirkung zum . .2019, 00:00 Uhr.
3. Die Gesellschaft nimmt die Übertragung hiermit an.
4. Alle Rechte und Bestandteile sind mit übertragen.

## **§ 3**

### **Gegenleistung**

Der Einbringende überträgt sein in **§ 1** dieser Urkunde benanntes Eigentum an dem Grundbesitz gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten auf die Gesellschaft. Die Gesellschaft gewährt dem einbringenden Gesellschafter als Gegenleistung für die Einbringung Gesellschaftsrechte.

## **§ 4**

### **Haftung**

1. Das Eigentum an dem Grundbesitz wird übertragen ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt. Der Einbringende haftet weder für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel noch für die Freiheit von Baulasten.
2. Die Gesellschaft übernimmt den Vertragsgegenstand wie er liegt und steht.

**§ 5**  
**Verbindlichkeiten**

1. Die Gesellschaft übernimmt zur gänzlichen Entlastung des Einbringenden im Innenverhältnis diejenigen etwaigen Verbindlichkeiten, die den in § 1 näher bezeichneten Grundpfandrechten zu Grunde liegen (sog. Schuldbeitritt).

**Alternativ:** *Der Grundbesitz ist lastenfrei.*

Der Schuldbeitritt erfolgt zu den aus dem Grundbuch und den in der Grundbucheintragung in Bezug genommenen notariellen Urkunden ersichtlichen Bedingungen. Der Schuldbeitritt erfolgt in der Weise, dass die Gläubiger gegen die Gesellschaft einen unmittelbaren Anspruch erlangen.

Im Außenverhältnis gegenüber den Gläubigern soll die Haftung des Einbringenden bestehen bleiben. Eine befreiende Schuldübernahme soll nicht beantragt werden.

Die Gesellschaft unterwirft sich als Gesamtschuldner neben den Einbringenden wegen der vorstehend von ihr übernommenen Verbindlichkeiten den Gläubigern gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Sie ist mit der jederzeitigen Erteilung vollstreckbarer Ausfertigungen an die Gläubiger einverstanden und beauftragt den Notar, den Gläubigern auf Anforderung der Beteiligten eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zukommen zu lassen.

Die Gesellschaft übernimmt die zur Sicherung der übernommenen Verbindlichkeiten eingetragenen Grundpfandrechte.

Soweit hieraus infolge geleisteter Zahlungen der Eigentümer oder in sonstiger Weise, insbesondere Eigentümergrundschulden entstanden sind oder bis zur Eintragung des Eigentümerwechsels noch entstehen, werden diese Rechte mit Wirkung vom Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an die Gesellschaft abgetreten und zur Löschung bewilligt.

Rechte in **Abteilung III** des Grundbuches – soweit überhaupt vorhanden – werden nur in dinglicher Hinsicht von der Gesellschaft 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 Gesellschaft über. Rechte in **Abteilung II** des Grundbuches- insbesondere etwaige bestellte, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, werden mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen von der Gesellschaft in dinglicher Hinsicht übernommen und geduldet.
3. **Miet- und Pachtverhältnisse** werden, soweit vorhanden, unverändert übernommen. Der Gesellschaft sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse bekannt.
4. Der **Besitz und die Nutzung, die Gefahr und die Lasten** einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen gehen auf die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Übertragung des Grundbesitzes gem. § 2 Absatz 2 dieses Vertrages über.
5. **Erschließungskosten** und sonstige Anliegerbeiträge trägt die Gesellschaft 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 Eigentum an dem übertragenen Grundbesitz bzw. der Miteigentumsanteil daran auf die Gesellschaft 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 die Gesellschaft.

Der Einbringende bestätigt, dass sämtlicher eingebrachter Grundbesitz nicht umsatzsteuerpflichtig vermietet, sondern ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

**§ 8**

**Genehmigung**

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

Die Erschienenen zu 1.) und zu 2.), handelnd als Geschäftsführer der GbR sowie handelnd als Gesellschafter der GbR, erklären hiermit vorsorglich ihre Zustimmung zur Einbringung des in § 1 dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitzes in die Gesellschaft.

**§ 9**

**Allgemeine Hinweise**

1. Der Steuerbehörde gegenüber haften die Beteiligten für die den Grundbesitz treffenden Steuern und einer etwaigen Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner insoweit, als die Steuergesetze es vorschreiben. Die Parteien gehen jedoch davon aus, dass auf Grund der Befreiungsvorschrift des § 5 Absatz 1 GrEStG infolge der Einbringung des Grundbesitzes keine Grunderwerbsteuer entsteht.
2. Nichtbeurkundete Nebenabreden zu diesem Vertrag sind unwirksam und können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen.



3. Das Eigentum geht erst mit Umschreiben im Grundbuch über; zuvor müssen alle erforderlichen Genehmigungen, gegebenenfalls das Negativzeugnis der Stadt zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.
4. Der Anspruch auf Eigentumsverschaffung der Gesellschaft kann durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung vor Beeinträchtigungen (z.B. Insolvenz, Zahlungseinstellung, weiteren Verfügungen der Veräußerer, Zwangseintragung) gesichert werden; die Beteiligten verzichten nach Belehrung durch den Notar auf die Eintragung einer solchen Vormerkung.

### **§ 10**

#### **Ausfertigungen und Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten die Beteiligten und das Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts jeweils eine Ausfertigung, die Grunderwerbsteuerstelle eine einfache Abschrift, die Schenkungsteuerstelle eine beglaubigte Abschrift und die Kanzlei SHP Schneck Hofmann & Partner, Bergheim, zwei einfache Abschriften.

### **§ 11**

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

Die Beteiligten sind von dem 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.

## **§ 12**

### **Vollmacht**

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

Sie sind insbesondere gefugt, 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 Änderungerklärungen 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).

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass die Bevollmächtigten von jeglicher Haftung freigestellt 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.

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 ihnen und dem Notar, wie folgt, eigenhändig unterschrieben.