straub
NOTAR

Kauf und Verkauf einer Immobilie (Grundstück)

Notar Dr. Joel Straub
Lederstraße 39
75365 Calw

Telefon
07051 794 37 10

Fax
07051 794 37 25

E-Mail
kanzlei@notar-straub.de

Dieser Vorbereitungsbogen soll Ihnen und uns die effektive Vorbereitung der anstehenden Beurkundung erleichtern. Wir bitten Sie daher, diesen soweit wie möglich auszufüllen und vorab per Post oder E-Mail* an uns zurückzusenden.

Verkäufer	Verkäufer 1		Verkäufer 2	
Name *(bzw. Firma)*				
Vorname(n)				
ggf. Geburtsname				
Geburtsdatum *(bzw. Registergericht und HR-Nr.)*				
Straße, Hausnummer				
PLZ, Ort				
Telefon				
E-Mail*				
Staatsangehörigkeit				
Steuer-ID (ohne Angabe ist kein Vollzug möglich!)				
Familienstand	☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet		☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet	
Güterstand (falls verheiratet)	☐ ohne Ehevertrag verheiratet (Normalfall)	Angabe des Güterstands: _____	☐ ohne Ehevertrag verheiratet (Normalfall)	Angabe des Güterstands: _____
	Datum/Ort der Eheschließung: _____	Gewöhnlicher Aufenthalt bei Eheschließung: _____	Datum/Ort der Eheschließung: _____	Gewöhnlicher Aufenthalt bei Eheschließung: _____
Verkauf erfolgt in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit?	☐ Nein (Verbraucher) ☐ Ja (Unternehmer)		☐ Nein (Verbraucher) ☐ Ja (Unternehmer)	
Bei Gesellschaft: Name des Vertreters und Geburtsdatum				

Käufer	Käufer 1		Käufer 2	
Name *(bzw. Firma)*				
Vorname(n)				
ggf. Geburtsname				
Geburtsdatum *(bzw. Registergericht und HR-Nr.)*				
Straße, Hausnummer				
PLZ, Ort				
Telefon				
E-Mail*				
Staatsangehörigkeit				
Steuer-ID (ohne Angabe ist kein Vollzug möglich!)				
Erwerbsverhältnis	☐ Alleineigentum ☐ Je ½ ☐ _____%		☐ Alleineigentum ☐ Je ½ ☐ _____%	
Familienstand	☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet		☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet	
Güterstand (falls verheiratet)	☐ ohne Ehevertrag verheiratet (Normalfall)	Angabe des Güterstands: _____	☐ ohne Ehevertrag verheiratet (Normalfall)	Angabe des Güterstands: _____
	Datum/Ort der Eheschließung: _____	Gewöhnlicher Aufenthalt bei Eheschließung: _____	Datum/Ort der Eheschließung: _____	Gewöhnlicher Aufenthalt bei Eheschließung: _____
Kauf erfolgt in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit?	☐ Nein (Verbraucher) ☐ Ja (Unternehmer)		☐ Nein (Verbraucher) ☐ Ja (Unternehmer)	
Bei Gesellschaft: Name des Vertreters und Geburtsdatum				

Daten zum Objekt

☐ Einfamilienhaus	☐ Mehrfamilienhaus	☐ Wohnungseigentum (WEG)
☐ Unbebautes Grundstück ☐ Land- oder Forstwirtschaft	☐ Teilfläche eines Grundstücks (ggf. Plan und nähere Beschreibung der Teilfläche beifügen)	☐ Teileigentum (WEG) (z.B. Stellplatz)
☐ Miteigentumsanteil (z.B. Wegefläche)	☐ Photovoltaikanlage: _____	☐ Sondernutzungsrechte (z.B. Stellplatz, Gartenfläche) _____
☐ Baujahr (ca.): _____	☐ Inventar, Mobiliar Einbauküche: _____	☐ Verkehrswert des Objektes in € _____

Grundbuchdaten

	Grundstück / Wohnung 1	Grundstück / Wohnung 2	ggf. Stellplatz o.ä.
Amtsgericht			
Grundbuch von			
Blatt Nr.			
Flur/Flurstück			
Lage/ Anschrift			

Bei WEG

Verwalter:	Name des Ansprechpartners:	Anschrift:

Vermittlung durch Makler

☐ Nein	☐ Ja, nämlich durch (Name, Anschrift, E-Mail-Adresse):

Kaufpreis

Gesamtkaufpreis (in €)		
Davon entfällt auf die mitverkaufte Einrichtung bzw. das Inventar (in €)		
Bankverbindung Verkäufer (Bei Immobilientransaktionen besteht grundsätzlich ein Barzahlungsverbot)	Verkäufer 1	Verkäufer 2
	Bank:	Bank:
	IBAN:	IBAN:
	BIC:	BIC:
Abzulösende Grundschulden?	☐ Es sind keine Schulden oder Verbindlichkeiten mehr offen	
	Bank:	
	Ansprechpartner:	
	Darlehens-/Kundennr.:	
Finanzierung des Kaufpreises über eine Bank? (vom Käufer auszufüllen)	☐ Nein ☐ Ja, bei folgender Bank:	

Hinweis: Um Verzögerungen in der Abwicklung zu vermeiden, bitten wir Sie, uns das Grundschuldbestellungsformular Ihrer Bank mind. 3 Tage vor der Beurkundung zukommen zu lassen.

Derzeitige Nutzung

☐ Objekt ist bereits geräumt und steht leer	
☐ Verkäufer bewohnt/nutzt das Objekt derzeit noch, Räumung bis:	
☐ Vermietet/verpachtet an:	Datum des Mietvertrags:
☐ Mietverhältnis wird übernommen	
☐ Mietverhältnis wurde gekündigt, Räumung bis:	

Besitzübergang / Schlüsselübergabe

☐ Mit Kaufpreiszahlung (übliche Regelung)
☐ Bereits erfolgt am:
☐ Sofort nach Vertragsschluss
☐ Nach Räumung
☐ Konkreter Termin, nämlich am:

Anmerkungen / Besonderheiten	
Besondere Mängel (z.B. Schimmel) / Altlasten / noch vom Verkäufer durchzuführende Arbeiten?	☐ Nein
	☐ Ja, und zwar:
Besondere gesetzliche Vorkaufsrechte (z.B. Naturschutz, Wald, Denkmalschutz, Wasserlage)?	☐ Nein
	☐ Ja, und zwar:
Besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber?	☐ Nein
	☐ Ja, und zwar:

☐ Einer der Beteiligten spricht nicht hinreichend deutsch (es wird ein Dolmetscher benötigt)	☐ Einer der Beteiligten handelt nicht auf eigene Rechnung
☐ Verkauf durch Testamentsvollstrecker (bitte Testamentsvollstreckerzeugnis o.ä. beifügen)	☐ Verkauf durch Insolvenzverwalter (bitte Bestallungsurkunde beifügen)
☐ Verkauf durch gesetzlichen Betreuer (bitte Betreuerausweis beifügen)	☐ Verkauf durch Bevollmächtigten (bitte notarielle Vollmacht beifügen)
☐ Verkauf durch noch nicht im Grundbuch eingetragene Erben (bitte Erbnachweis beifügen)	Sonstiges:

Beurkundungsauftrag

Der Notar wird beauftragt, die Beurkundung durchzuführen und dafür Grundbuchauszüge einzuholen, einen – kostenpflichtigen – Entwurf zu erstellen und zu übersenden an:

☐ Verkäufer	☐ Käufer	☐ Makler
☐ Post ☐ E-Mail* (unverschlüsselt) ☐ wird abgeholt	☐ Post ☐ E-Mail* (unverschlüsselt) ☐ wird abgeholt	☐ Post ☐ E-Mail* (unverschlüsselt) ☐ wird abgeholt

* Mir ist bewusst, dass der Versand von vertraulichen Dokumenten per Post erfolgen sollte. Mit Angabe meiner E-Mail-Adresse erkläre ich mich ausdrücklich mit dem Versand von unverschlüsselten E-Mails einverstanden. Außerdem erkläre ich, dass auch die übrigen in der Urkunde genannten Beteiligten, deren Daten ich oben mitgeteilt habe, mit einer unverschlüsselten E-Mail-Kommunikation einverstanden sind.

Hinweis: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Datenschutzrechtliche Informationen nach Art. 13 ff. DSGVO zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten finden Sie unter www.notar-straub.de/datenschutz

Datum

Unterschrift(en)
Verkäufer

Datum

Unterschrift(en)
Käufer

Wichtig: Bitte reichen Sie vorab mit diesem Vorbereitungsbogen eine Kopie/Scan des Ausweisdokuments (Personalausweis/Reisepass) ein, mit dem Sie sich beim Termin ausweisen werden.

Infoblatt

Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf

Seit dem 1. April 2023 sind Barzahlungen beim Immobilienkauf verboten. Die Beteiligten müssen gegenüber dem Notarbüro nachweisen, dass der Kaufpreis unbar bezahlt wurde, etwa durch Vorlage eines Kontoauszugs. Ohne einen Nachweis kommt es zu Verzögerungen bei der Eigentumsumschreibung. Verstöße gegen das Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht müssen gemeldet werden.

Gemäß § 16a des Geldwäschegesetzes (GwG) darf beim Kauf einer Immobilie der Kaufpreis nicht mit Bargeld[1] erbracht werden. Bei Immobiliengeschäften[2] besteht damit ein Barzahlungsverbot und nicht nur eine Bargeldobergrenze. Schon geringe Barzahlungen sind deshalb unzulässig. Wird der Kaufpreis in bar erbracht, bleibt die Kaufpreisforderung insoweit bestehen und muss die Käuferseite noch einmal (unbar) bezahlen. Der in bar gezahlte Kaufpreis kann zwar zurückgefordert werden. Es besteht aber das Risiko, dass die Verkäuferseite nicht mehr zahlungsfähig ist.[3]

Die Beteiligten müssen gegenüber dem Notarbüro nachweisen, dass der Kaufpreis unbar bezahlt wurde. Die Nachweispflicht gilt nur dann nicht, wenn der Kaufpreis über ein Notaranderkonto erbracht wird oder höchstens 10.000 Euro beträgt. Als Nachweise sind insbesondere Bankbestätigungen oder (elektronische) Kontoauszüge geeignet. Hat die Käuferseite mehrere Zahlungen auf den Kaufpreis zu erbringen, etwa direkt an die Verkäuferseite und außerdem an eine Bank zur Lastenfreistellung, ist ein Nachweis für jede Zahlung erforderlich. Sollte die Höhe des Kaufpreises nach der Beurkundung geändert werden, müssen dem Notarbüro übereinstimmende Erklärungen zu dieser Änderung vorgelegt werden.

Ein Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf die Käuferseite darf grundsätzlich erst dann erfolgen, wenn ein schlüssiger Nachweis erbracht wurde. Sollten die Beteiligten gegen das Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht verstoßen, muss dies der für die Geldwäschebekämpfung zuständigen Stelle[4] gemeldet werden. Nach einer solchen Meldung und Ablauf von fünf Werktagen darf ausnahmsweise auch ohne einen Nachweis der Antrag auf Eigentumsumschreibung gestellt werden.

Sollte beabsichtigt sein, einen Teil des Kaufpreises bereits vor Beurkundung zu bezahlen – egal ob bar oder unbar –, oder ist eine solche Vorableistung bereits erfolgt, informieren Sie bitte das Notarbüro.

Die Nachweispflicht gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Kaufpreis (ganz oder teilweise) erst nach der Eigentumsumschreibung bezahlt werden soll. Nachzuweisen sind aber nur solche Zahlungen, die innerhalb eines Jahres nach Eigentumsumschreibung fällig werden. Hierzu haben die Beteiligten dem Notarbüro mitzuteilen, wann der Kaufpreis zu zahlen ist, soweit sich dies nicht schon aus dem beurkundeten Kaufvertrag ergibt.

[1] Ebenfalls unzulässig ist es, die Gegenleistung mittels Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteine zu erbringen.

[2] Das Barzahlungsverbot gilt auch für den Tausch von Immobilien sowie beim Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine Immobilie gehört.

[3] Eine Verrechnung des Rückforderungsanspruchs mit der Kaufpreisforderung ist nicht möglich.

[4] Zuständig ist die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (auch Financial Intelligence Unit oder kurz FIU genannt).