

Kauf und Verkauf einer Immobilie (Grundstück)

Notar Dr. Joel Straub
Lederstraße 39
75365 Calw

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.

Telefon
07051 794 37 10

Fax
07051 794 37 25

E-Mail
kanzlei@notar-straub.de

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	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet		<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> ohne Ehevertrag verheiratet (Normalfall)	Angabe des Güterstands: _____	<input type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Nein (Verbraucher) <input type="checkbox"/> Ja (Unternehmer)		<input type="checkbox"/> Nein (Verbraucher) <input type="checkbox"/> Ja (Unternehmer)	
Bei Gesellschaft: Name des Vertreters und Geburtsdatum				

s t r a u b

NOTAR

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

Daten zum Objekt

<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Wohnungseigentum (WEG)
<input type="checkbox"/> Unbebautes Grundstück <input type="checkbox"/> Land- oder Forstwirtschaft	<input type="checkbox"/> Teilfläche eines Grundstücks (ggf. Plan und nähere Beschreibung der Teilfläche beifügen)	<input type="checkbox"/> Teileigentum (WEG) (z.B. Stellplatz)
<input type="checkbox"/> Miteigentumsanteil (z.B. Wegefläche)	<input type="checkbox"/> Erbbaurecht	<input type="checkbox"/> Sondernutzungsrechte (z.B. Stellplatz, Gartenfläche)
<input type="checkbox"/> Baujahr (ca.): _____	<input type="checkbox"/> Inventar, Einbauküche: _____	<input type="checkbox"/> 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

<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, nämlich durch (Name, Anschrift, E-Mail-Adresse):

Kaufpreis	
Gesamtkaufpreis (in €)	
Davon entfällt auf die mitverkaufte Einrichtung (in €)	
Bankverbindung Verkäufer <small>(Bei Immobilientransaktionen besteht grundsätzlich ein Barzahlungsverbot)</small>	Verkäufer 1
	Bank:
	IBAN:
	BIC:
	Verkäufer 2
	Bank:
	IBAN:
	BIC:
Abzulösende Grundschulden?	<input type="checkbox"/> Es sind keine Schulden oder Verbindlichkeiten mehr offen
	Bank:
	Ansprechpartner:
	Darlehens-/Kundennr.:
Finanzierung des Kaufpreises über eine Bank? <small>(vom Käufer auszufüllen)</small>	<input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> Objekt ist bereits geräumt und steht leer
<input type="checkbox"/> Verkäufer bewohnt/nutzt das Objekt derzeit noch, Räumung bis:
<input type="checkbox"/> Vermietet/verpachtet an: Datum des Mietvertrags:
<input type="checkbox"/> Mietverhältnis wird übernommen
<input type="checkbox"/> Mietverhältnis wurde gekündigt, Räumung bis:

Besitzübergang / Schlüsselübergabe
<input type="checkbox"/> Mit Kaufpreiszahlung (übliche Regelung)
<input type="checkbox"/> Bereits erfolgt am:
<input type="checkbox"/> Sofort nach Vertragsschluss
<input type="checkbox"/> Nach Räumung
<input type="checkbox"/> Konkreter Termin, nämlich am:

Anmerkungen / Besonderheiten	
Besondere Mängel (z.B. Schimmel) / Altlasten / noch vom Verkäufer durchzuführende Arbeiten?	<input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:
Besondere gesetzliche Vorkaufsrechte (z.B. Naturschutz, Wald, Denkmalschutz, Wasserlage)?	<input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:
Besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber?	<input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:
<input type="checkbox"/> Einer der Beteiligten spricht nicht hinreichend deutsch (es wird ein Dolmetscher benötigt)	<input type="checkbox"/> Einer der Beteiligten handelt nicht auf eigene Rechnung
<input type="checkbox"/> Verkauf durch Testamentsvollstrecker (bitte Testamentsvollstreckerzeugnis o.ä. beifügen)	<input type="checkbox"/> Verkauf durch Insolvenzverwalter (bitte Bestallungsurkunde beifügen)
<input type="checkbox"/> Verkauf durch gesetzlichen Betreuer (bitte Betreuerausweis beifügen)	<input type="checkbox"/> Verkauf durch Bevollmächtigten (bitte notarielle Vollmacht beifügen)
<input type="checkbox"/> Verkauf durch noch nicht im Grundbuch eingetragene Erben (bitte Erbnachweis beifügen)	Sonstiges:

Auftrag

Der Notar wird hiermit beauftragt, Grundbuchauszüge einzuholen und einen – auch bei Nichtbeurkundung kostenpflichtigen – Entwurf zu erstellen und zu übersenden an:

<input type="checkbox"/> Verkäufer	<input type="checkbox"/> Käufer	<input type="checkbox"/> Makler
<input type="checkbox"/> Post	<input type="checkbox"/> Post	<input type="checkbox"/> Post
<input type="checkbox"/> E-Mail* (unverschlüsselt)	<input type="checkbox"/> E-Mail* (unverschlüsselt)	<input type="checkbox"/> E-Mail* (unverschlüsselt)
<input type="checkbox"/> wird abgeholt	<input type="checkbox"/> wird abgeholt	<input type="checkbox"/> 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 Bargeld¹ erbracht werden. Bei Immobiliengeschäften² 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 Stelle⁴ 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).